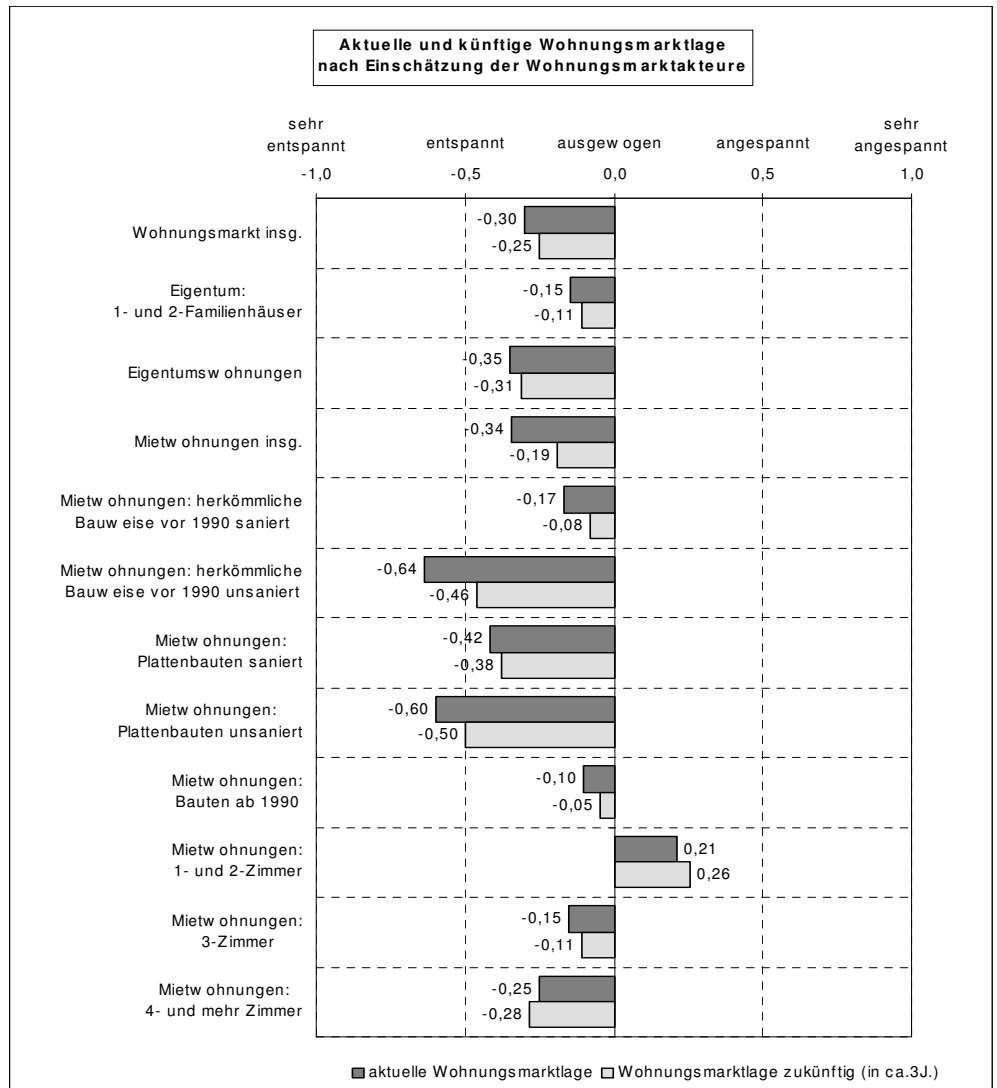


Stadt Halle (Saale)

Schriften zur Stadtentwicklung



2008

Wohnungsmarktbericht Halle (Saale) 2007

Fachbereich Stadtentwicklung und -planung

Stadt Halle (Saale)

Wohnungsmarktbericht 2007

Februar 2008

IMPRESSUM

Herausgeber:

Stadt Halle (Saale)
Die Oberbürgermeisterin

Verantwortlich:

Geschäftsbereich Planen, Bauen und
Straßenverkehr
Fachbereich Stadtentwicklung und -planung

Text/Gestaltung/Redaktion:

Fachbereich Stadtentwicklung und -planung,
Ressort Stadtentwicklung
Dr. Steffen Fliegner

Kontakt:

Fachbereich Stadtentwicklung und -planung
Hansering 15
06108 Halle (Saale)

Dr. Steffen Fliegner

☎ (0345) 221 - 4741

Fax: (0345) 221 - 6277

E-Mail: steffen.fliegner@halle.de

Karsten Golnik

☎ (0345) 221 - 6253

Fax: (0345) 221 - 6277

E-Mail: karsten.golnik@halle.de

Internet: www.halle.de

Inhaltsverzeichnis

0. Einführung: Aufbau eines Wohnungsmarkt-beobachtungssystems.....	1
1. Allgemeine Rahmendaten zum Wohnungs- und Immobilienmarkt.....	2
1.1 Überblick zur Entwicklung der allgemeinen Rahmendaten.....	4
2. Wohnungsnachfrage.....	5
2.1 Bevölkerungsentwicklung in Halle (Saale)	5
2.2 Entwicklung der Haushalte.....	8
2.3 Beschäftigung und Einkommen.....	9
2.4 Wohnungsversorgung und Nachfragetrends.....	11
2.5 Nachfragestruktur aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarometer 2004).....	13
2.6 Exkurs: Abschätzung des Potenzials für die Wohneigentumsbildung anhand der Alterskohorte der 30 bis 39-jährigen.....	14
2.7 Überblick zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage.....	16
3. Wohnungsangebot.....	18
3.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand.....	18
3.2 Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost-Programms.....	22
3.3 Investitionsklima und Rahmenbedingungen aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarometer 2004).....	23
3.4 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsangebots.....	24
4. Immobilienmarkt und Baulandangebot.....	26
4.1 Immobilienmarkt.....	26
4.2 Baulandpotenziale.....	28
4.3 Überblick zur Entwicklung des Immobilienmarktes und der Baulandpotenziale.....	30

5. Wohnungsmarktentwicklung.....	31
5.1. Mieten.....	31
5.2 Fluktuation und Wohnzufriedenheit.....	32
5.3 Wohnungsleerstand.....	33
5.4 Merkmale des Hallenser Wohnungsmarktes aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarometer 2005).....	34
5.5 Aktuelle und künftige Lage am Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarometer 2005).....	35
5.6 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsmarktes.....	36
6. Teilräumliche Beobachtung.....	38
6.1 Wohnungsnachfrage.....	39
6.1.1 Bevölkerungsentwicklung.....	39
6.1.2 Teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzung.....	43
6.1.3 Altersstruktur.....	43
6.1.4 Ausgewählte Arbeitsmarkt- und Sozialdaten.....	45
6.1.5 Wohnungsversorgung und Nachfragetrends.....	46
6.2 Wohnungsangebot.....	47
6.2.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand.....	47
6.2.2 Wohnlagekarte für Halle (Saale).....	48
6.2.3 Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost-Programms.....	48
6.3 Wohnungsmarktentwicklung.....	50
6.3.1 Wohnzufriedenheit.....	50
6.3.2 Wohnungsleerstand.....	52
6.3.3 Teilräumliche aktuelle und künftige Lage am Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarometer 2007).....	53
6.4 Überblick zur teilräumlichen Entwicklung.....	54
7. Vergleich von Prognose und Planung zur tatsächlichen Entwicklung...57	
8. Zusammenfassende Bewertung.....	60

0. Einführung: Aufbau eines Wohnungsmarktbeobachtungssystems

Die Stadt Halle (Saale) hat sich der Herausforderung des massiven Strukturwandels am Hallenser 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. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist dabei vielschichtig, ja widersprüchlich: Bei massiven 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, bis 2005 im jährlichen Turnus, seitdem aus Kapazitätsgründen aller zwei Jahre. Einerseits werden dabei die Indikatoren mit den neuesten verfügbaren Daten – in der Regel Stand Jahresende – aktualisiert, andererseits wird der Indikatorensatz erweitert und verbessert. Im vorliegenden Bericht wurden Indikatoren des Stadtumbaumonitoring in Sachsen-Anhalt integriert. Dies betrifft z. B. Angaben zur Organisierten Wohnungswirtschaft im Datenband. Die Ergebnisse des Informationssystems sollen Informationsgrundlage für die Akteure des Wohnungsmarktes – Wohnungsunternehmen, Investoren, Makler, Mietervereine etc. – sein.

Die Wohnungsmarktbeobachtung beruht im wesentlichen auf drei Bausteinen: der Auswertung von Indikatoren der amtlichen und verwaltungsinternen Statistik (Zeitreihenstatistiken), der kommunalen Bürgerumfrage und den Ergebnissen einer schriftlichen Befragung von Wohnungsmarktakteuren (Wohnungsmarktbarometer) im Frühjahr des Berichtsjahres. Die *Bürgerumfrage* wird alle zwei Jahre in Kooperation mit dem Institut für Soziologie der 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 deutlich über 50 % erreicht, womit sie für die Stadtbevölkerung repräsentativ ist. In das *Wohnungsmarktbarometer 2007* wurden 45 Wohnungsmarktakteure (Expertenauswahl) einbezogen. Aufgrund des sehr hohen Rücklaufs von 82 % bilden die Antworten von 37 Akteuren den Datensatz. Diese kommen zu 40 % aus Wohnungsunternehmen als stärkster Gruppe. Die Bauwirtschaft, Makler/Hausverwalter und die Wissenschaft sind mit je 14 % beteiligt. Ergänzend kommen Interessenverbände und Finanzierungsinstitute hinzu. Für diese weitreichende Beteiligung der Wohnungsmarktakteure sei an dieser Stelle ausdrücklich gedankt. Mit dem Wohnungsmarktbarometer sollen qualitative Bewertungen des Wohnungsmarktes, die nicht durch objektive statistische Indikatoren greifbar sind, sowie die Stimmungslage dargestellt werden.

Der vorliegende Bericht ist der fünfte Wohnungsmarktbericht. Die Fortschreibung wird im zweijährigen Turnus erfolgen. Wegen des späten Fertigstellungstermins wurden nach Möglichkeit einige Daten mit Stand Jahresende 2007 berücksichtigt. Es soll darauf hingewiesen werden, dass das Thema Wohnungsmarkt eine verstärkte Aufmerksamkeit in 2008/2009 erfahren wird. Halle ist mit dem Modellvorhaben „Zielgruppenorientierter Wohnungsbedarf im Stadtumbau“ an einem ExWoSt Forschungsfeld beteiligt. Ein Wohnungsmarktgutachten 2008 ist bei der empirica ag beauftragt. Angestrebt wird eine Teilfortschreibung des ISEK 2009/2010. Weiterhin wird in der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 im IBA-Projekt „Sozialraum Glaucha: die soziale Dimension des Stadtumbaus“ eine Mikroanalyse vorgenommen, die sich auch den Perspektiven des einfachen Altbaubestandes widmet.

Herausforderung: Strukturwandel des Wohnungsmarktes

Trendwechsel frühzeitig erkennen

Instrumente: Zeitreihenstatistik, Bürgerumfrage und Wohnungsmarktbarometer (Befragung)

Wohnungsmarktbarometer: qualitative Faktoren, Stimmungslage

Fünfter Wohnungsmarktbericht

2008: intensive Thematisierung Wohnungsmarkt in ExWoSt und IBA-Projekten

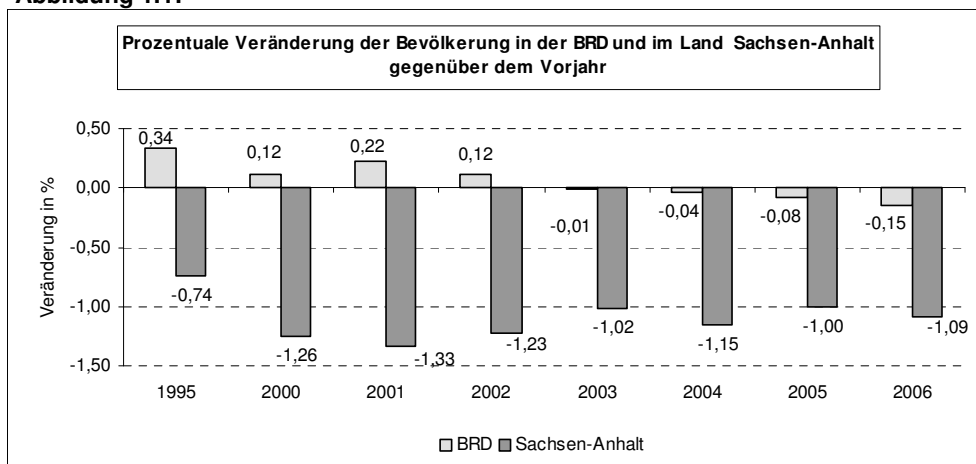
1. Allgemeine Rahmendaten zum Wohnungs- und Immobilienmarkt

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

Die Bevölkerung geht in der Bundesrepublik Deutschland seit dem Maximum in den Jahren 2002/2003 langsam zurück (Abbildung 1.1). Dies liegt am deutlich verringerten Wanderungsüberschuss, der inzwischen fast Null beträgt und am tendenziell steigenden Geburtendefizit. Die Geborenenzahl erreicht Jahr für Jahr einen neuen historischen Tiefststand. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf den langfristigen demographischen Trend in Deutschland: der Geburtenknick zu Beginn der 70er Jahre hat die potenzielle Elterngeneration deutlich verkleinert. Jede Folgegeneration erreicht nur 2/3 des Umfangs der Elterngeneration. Im Land Sachsen-Anhalt sind diese negativen Effekte der Bevölkerungsentwicklung bundesweit mit am stärksten ausgeprägt. Der Bevölkerungsverlust liegt seit Jahren bei knapp über 1 % jährlich. Er resultiert jeweils etwa zur Hälfte aus dem Geburtendefizit und dem Wanderungsverlust.

Bevölkerungsverluste als Normalität: gering in Deutschland gesamt, hoch in Sachsen-Anhalt

Abbildung 1.1:



In der Bundesrepublik setzte im Jahr 2006 ein breit gestützter wirtschaftlicher Aufschwung ein: der Zuwachs war mit 3,1 % pro Kopf kräftig und lag deutlich über dem langjährigen Mittel. Diese sehr positive Konjunktorentwicklung hat sich auch 2007 mit etwas verringertem Wachstum fortgesetzt. Bemerkenswert ist vor allem der starke Beschäftigungszuwachs in diesem Konjunkturzyklus, primär sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, der erstmals seit Jahrzehnten stärker als im jeweils vorangegangenen Konjunkturzyklus ist, so dass es zu einem nachhaltigen Abbau der Arbeitslosigkeit kommt. Die Zahl der Arbeitslosen hat den niedrigsten Stand seit über 10 Jahren erreicht; die Erwerbstätigenzahl ist im Herbst 2007 mit 40 Millionen auf dem historisch höchsten Stand. Von dieser positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung konnten 2006 besonders die ostdeutschen Bundesländer und Sachsen-Anhalt profitieren. Sachsen-Anhalts Wirtschaft wuchs mit 5,1 % pro Kopf im Jahr 2006 am stärksten in Deutschland. Träger dieser Entwicklung war das bis dato kräftigste Wachstum der sachsen-anhaltinischen Industrie seit der Wiedervereinigung. Auch hier gibt es sehr positive Effekte für den Arbeitsmarkt: Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung und stark reduzierte Arbeitslosigkeit. Der wirtschaftliche Aufholprozess ist nach mehreren Jahren der Stagnation damit wieder in Gang gekommen.

Die verfügbaren Einkommen in den Neuen Bundesländern sind bis einschließlich 2005 noch dem Trendwechsel von 2003 – leicht sinkende Einkommen und wachsende Einkommensungleichheit nach einem Jahrzehnt zunehmender Einkommen – gefolgt (Abbildung 1.2). Insbesondere der Anteil der untersten Einkommensgruppe ist seit 2002 deutlich um zwei Prozentpunkte gewachsen. Für 2006 ist zu erwar-

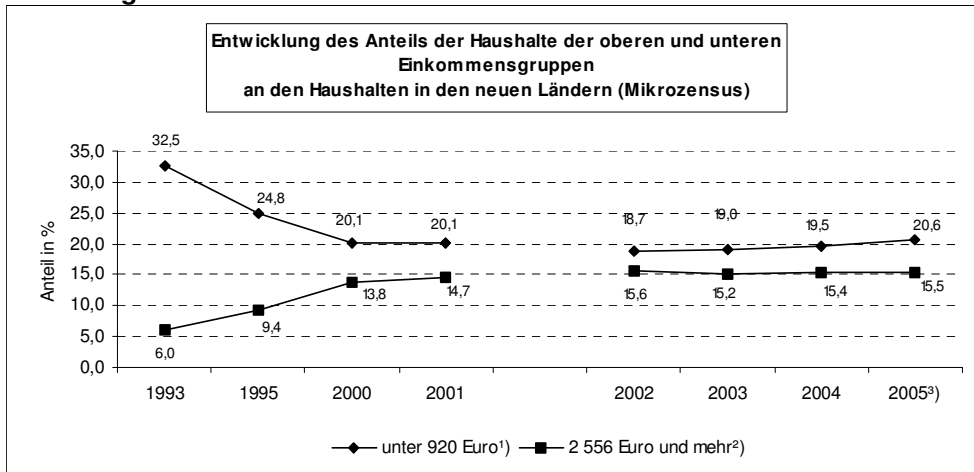
Tiefgreifende wirtschaftliche Erholung mit positiven Beschäftigungseffekten seit 2006

Aufholprozess in Sachsen-Anhalt wieder in Gang gekommen



ten, dass diese Abwärtsbewegung aufgrund steigender Beschäftigung zum Stillstand gekommen ist und in 2007 wieder zu wachsenden Einkommen führt.

Abbildung 1.2:



ab 2002 ¹⁾900 Euro, ²⁾2 600 Euro

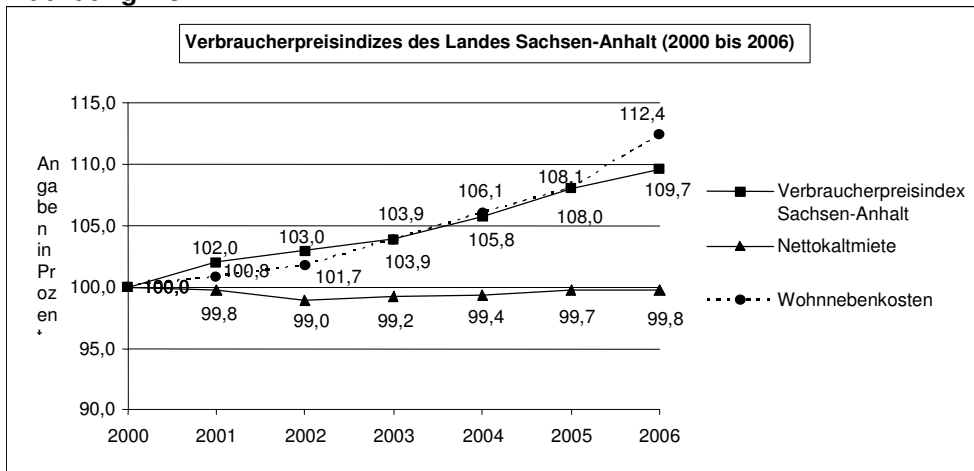
³⁾ Jahresdurchschnitt

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Verbraucherpreisindizes für Sachsen-Anhalt zeigen einerseits eine etwas deutliche Steigerung des Gesamtindex in den Jahren 2004 und 2005 (Abbildung 1.3). Andererseits entwickeln sich die Wohnkostenbestandteile sehr unterschiedlich. Langjährig stagnierenden Nettokaltmieten – sie sind auf dem gleichen Stand wie 2000 – stehen bis 2005 im Gesamttrend liegende und 2006 (+ 4 %) stark gewachsene Wohnnebenkosten gegenüber. Dies ist durch die kräftige Steigerung der Energiepreise bedingt, die auch im Jahr 2007 anhält.

Starke Zunahme der Wohnnebenkosten, stagnierende Kaltmieten

Abbildung 1.3:



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Das Zinsniveau für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke hatte nach einem langen Sinken in der zweiten Jahreshälfte 2005 mit nur noch knapp über 4 % einen historischen Tiefststand erreicht. Dies wurde mit als eine Begründung für die Abschaffung der Eigenheimzulage ab 1.1.2006 genannt. Seitdem ist es moderat um etwa einen Prozentpunkt auf etwas über 5 % im Herbst 2007 gestiegen. Angesichts der Stärke des Konjunkturaufschwungs 2006/2007 ist dies eine geringe Steigerung.

Zinsniveau anhaltend niedrig

1.1 Überblick zur Entwicklung der allgemeinen Rahmendaten

In den Jahren 2005/2006 ging in Sachsen-Anhalt die Bevölkerung wie in den Vorjahren deutlich zurück. Neu ist der sich vollziehende Trendwechsel zu sinkender Bevölkerung auf Bundesebene, ein demographisch schon lange vorgezeichneter Pfad. Die Wirtschaft wächst seit 2006 kräftig, nach den Prognosen 2008/2009 etwas geringer. Sachsen-Anhalt hatte 2006 das höchste Wirtschaftswachstum pro Kopf, verursacht vom bisher stärksten Zuwachs der Industrieproduktion seit der Wende. Der wirtschaftliche Aufholprozess ist damit wieder in Gang gekommen. Bemerkenswert ist vor allem der starke Beschäftigungszuwachs in diesem Konjunkturzyklus, der erstmals seit Jahrzehnten stärker als im jeweils vorangegangenen Konjunkturzyklus ist, so dass es zu einem nachhaltigen Abbau der Arbeitslosigkeit kommt. Ein Wiederanstieg der verfügbaren Einkommen in den Neuen Bundesländern lässt sich mit den vorliegenden Daten bis 2005 nicht nachweisen – im Gegenteil – sondern ist erst ab 2007 wahrscheinlich, da die Arbeitslosigkeit stark zurückgegangen ist. Die Erhöhung der Mehrwertsteuer und die stark gestiegenen Energiepreise wirken sich jedoch für den Konsum bremsend aus. 2006 gab es einen gegenüber den Lebenshaltungskosten weit überdurchschnittlichen Anstieg der Wohnnebenkosten, während die Nettokaltmiete seit Jahren konstant bleibt. Die Kreditzinsen auf Wohngrundstücke hatten in der zweiten Jahreshälfte 2005 ihren historischen Tiefststand erreicht und sind seitdem nur moderat gestiegen.

Tiefgreifende wirtschaftliche Erholung mit positiven Beschäftigungseffekten seit 2006

Starke Zunahme der Wohnnebenkosten, stagnierende Kaltmieten

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung Bundesrepublik Deutschland 2006	→↘
Bevölkerungsentwicklung Sachsen-Anhalt 2006	↘↘
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner Bundesrepublik 2006	↗↗
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner Sachsen-Anhalt 2006	↗↗
Anteil Haushalte der oberen Einkommensgruppe neue Länder 2005	→
Anteil Haushalte der unteren Einkommensgruppe neue Länder 2005	↗
Lebenshaltungskosten insgesamt (Sachsen-Anhalt) 2006	↗
Nettokaltmiete (Sachsen-Anhalt) 2006	→
Wohnungsbaukredite (Festzins >5 bis 10 Jahre) 2006/2007	↗

2. Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage wird im Wesentlichen von der Entwicklung der Bevölkerungszahl sowie der Zahl der Haushalte und deren Einkommen bestimmt, die Gegenstand dieses Kapitels sind. 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 Bürgerbefragungen der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg aufgezeigt. Den Abschluss des Kapitels bildet die subjektive Bewertung der Nachfragestruktur auf dem Wohnungsmarkt (Wohnungsmarktbarometer 2007).

2.1 Bevölkerungsentwicklung in Halle (Saale)

Die Stadt Halle (Saale) hat im Januar 2004 eine Zweitwohnsitzsteuer eingeführt. Dies hat Ende 2003 und 2004 zu vielen Ummeldungen von Nebenwohnsitzen in Hauptwohnsitze geführt, vor allem in der Altersgruppe der „Bildungszuwanderer“ (Studierende) von 18 bis unter 25 Jahren (Tabelle 2.1). Dieser Effekt war maßgeblich für die Stabilisierung der haleschen Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2003 bis 2005. In den Jahren 2006 und 2007 sind die Bevölkerungsverluste Halles jedoch wieder merklich gestiegen. Gegenüber dem moderaten Verlust von 1.100 Einwohnern im Jahr 2005 betrug dieser 2.100 Einwohner im Jahr 2006 und 1.600 Einwohner im Jahr 2007. Maßgeblich für die gestiegenen Bevölkerungsverluste ist wahrscheinlich die Entwicklung der Studierendenzahlen. Die Martin-Luther-Universität hat seit 2005 einen recht deutlichen Rückgang der Studienanfängerzahlen um 2.000 jährlich gegenüber dem Spitzenwert von 2003 und 2004 zu verkräften. Die negativen Folgen für die Stadt Halle sind vielfältig, z. B. eine erkennbar verringerte Nachfrage nach studentischem Wohnen (beispielsweise in der Innenstadt).

Bevölkerungsverlust hat 2006/2007 zugenommen...

... hat zahlreiche negative Folgen für die Stadt

**Hauptursache:
Rückgang der Studienanfängerzahl an der Uni**

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

	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		
31.12.2001	241 710	23 666	14 181	5 711	255 891	
31.12.2002	237 951	23 279	14 817	5 993	252 768	-1,2%
31.12.2003	238 078	24 946	11 086	4 126	249 164	-1,4%
31.12.2004	237 093	25 651	9 957	3 394	247 050	-0,8%
31.12.2005	235 959	25 811	9 179	3 019	245 138	-0,8%
31.12.2006	233 874	25 041	6 860	2 750	240 734	-1,8%
31.12.2007	232 267	24 406	6 570	2 513	238 837	-0,8%

Die natürliche Bevölkerungsbewegung ist seit 1999 etwa konstant: die Geborenenzahlen schwanken leicht um einen Wert von ca. 2.000 pro Jahr, die Gestorbenen um 2.700 pro Jahr. Das Geburtendefizit bewegt sich in einem Korridor von 600 bis 800 pro Jahr. Bei einer sich zukünftig verkleinernden potenziellen Elterngeneration und wachsenden Gestorbenen wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung jedoch immer mehr in Schieflage kommen.

Momentan ist für die schwankende Höhe des Bevölkerungsverlustes jedoch die räumliche Bevölkerungsbewegung verantwortlich (Abbildung 2.1). Die Zahl der Wegzüge hat sich vom Höhepunkt 1998 (17.654) bis 2005 (10.296) um 42 % reduziert und war 2006 stabil. Die Zahl der Zuzüge schwankte von 1996 bis 2002 und 2005 um ca. 10.000. Sie lag nur im Ergebnis der Zweitwohnsitzsteuer 2003 und 2004 deutlich darüber. 2006 waren die Zuzugszahlen mit 9.300 deutlich geringer (weniger Studienanfänger) und bewegten sich auf dem niedrigsten Niveau seit 1995. Halle war 2006 unter den ostdeutschen Großstädten ab ca. 200.000 Ein-

Stabile Geborenenzahlen auf niedrigem Niveau

Gesunkene Zuwanderung entscheidend für höhere Verluste

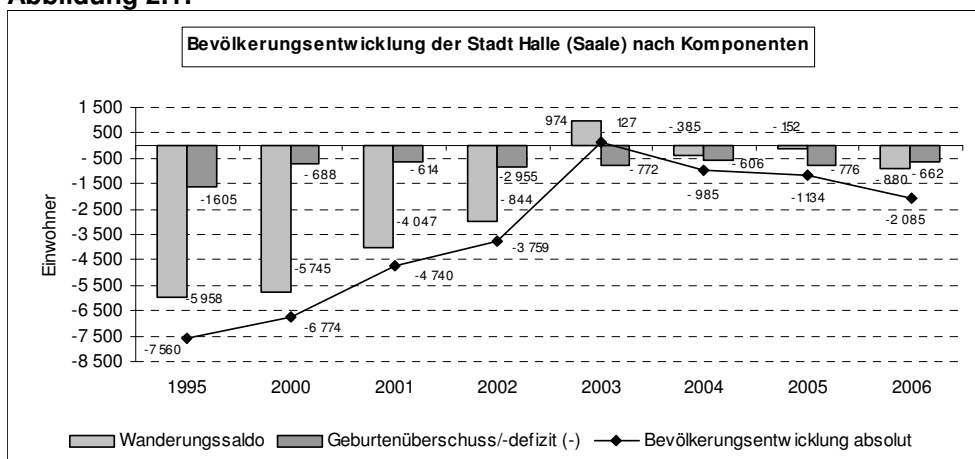


wohner (Chemnitz, Dresden, Erfurt, Leipzig, Magdeburg, Rostock) die einzige mit einem negativen Wanderungssaldo.

Der Wanderungssaldo, aufgesplittet nach Teilräumen (Abbildung 2.2), zeigt in den letzten Jahren eine Homogenisierungstendenz. Lediglich die Fernwanderungsverluste in die alten Bundesländer sind auffallend hoch und 2006 leicht gestiegen auf 1.300 Einwohner pro Jahr. Hier wirken sich nach wie vor die unterschiedlichen Arbeitsmarktchancen aus. Dass dies auch eine subjektiv bestimmte Variable ist, zeigen die vergleichsweise niedrigen Verluste Leipzigs bei einer ähnlichen objektiven Arbeitsmarktlage. Der seit dem Jahr 2003 bestehende Wanderungsüberschuss mit den neuen Bundesländern ist 2006 auf die Hälfte des Wertes 2004/2005 gesunken: das Hauptergebnis der Attraktivitätsschwäche der Universität. Mit dem Umland gab es 2006 zum zweiten Mal einen leichten Wanderungsgewinn. Erstmals seit dem Beginn der Zeitreihe 1993 gab es 2006 einen leichten Wanderungsverlust mit dem Ausland. Die Zahl der in Halle lebenden Ausländer ist gesunken. Die Situation in der Fernwanderung unterscheidet Halle grundlegend von wieder wachsenden ostdeutschen Großstädten wie z. B. Dresden, Leipzig, Jena, die erhebliche Wanderungsgewinne mit den neuen Bundesländern erzielen können und wesentlich geringere Verluste an die alten Bundesländer haben. Dresden hat durch die starke Zuwanderung junger Bevölkerung sogar wieder eine ausgeglichene natürliche Bevölkerungsentwicklung seit einigen Jahren bzw. einen Geborenenüberschuss 2006 erreicht.

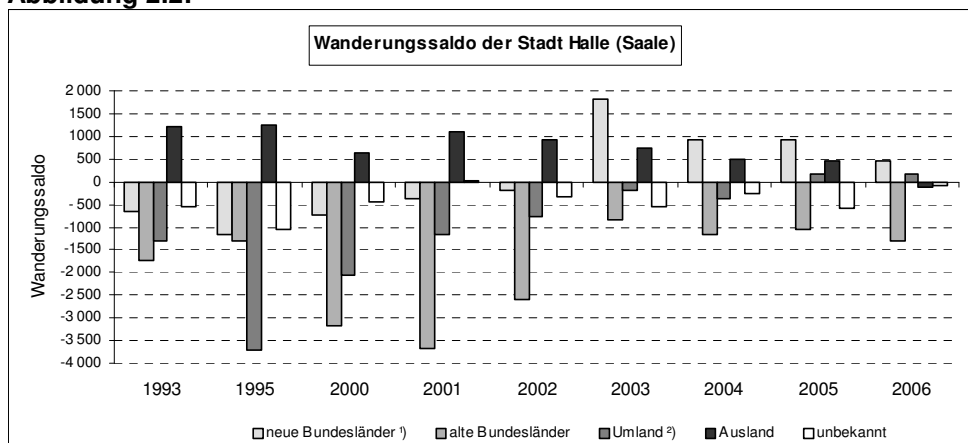
Wanderungsverlust mit alten Bundesländern bleibt hoch; Gewinne mit neuen Bundesländern und Umland

Abbildung 2.1:



Anmerkung: Summenabweichungen zwischen Komponenten der Entwicklung und Gesamentwicklung auf Grund von Abweichungen der Primärdatensätze möglich.
Quelle: Fachbereich Bürgerservice

Abbildung 2.2:



1) ohne Umland 2) Saalkreis, Merseburg-Querfurt

Die beiden Umlandkreise der Stadt Halle (Saale) – der Saalkreis und der Kreis Merseburg-Querfurt – fusionierten mit der Kreisgebietsreform am 1. Juli 2007 zum Saalekreis (Tabelle 2.2). Insbesondere der alte Saalkreis konnte in der zweiten Hälfte der 90er Jahre von der Wohnsuburbanisierung der Stadt Halle (Saale) stark profitieren und seine Einwohnerzahl um über 1/4 erhöhen. Doch seit 2001 ist auch hier die Bevölkerung rückläufig. Der neue Saalekreis ist 2006 wieder auf den Bevölkerungsstand von 1994 gesunken und hat gegenüber dem Spitzenwert von 1999 5,5 % seiner Einwohner verloren. Der Bevölkerungsverlust 2006 lag auf gleicher Höhe wie in Halle.

**Bevölkerungsverlust
von Stadt und Umland
in gleicher Höhe**

Tabelle 2.2: Einwohnerentwicklung der beiden Umlandkreise

	1993	1995	2000	2001	2002	2003	2004*	2005	2006
Einwohner in Tausend									
Saalkreis	64,5	68,8	82,0	81,8	81,5	81,0	77,2	76,5	75,7
Merseburg-Querfurt	140,4	140,6	135,5	134,1	132,2	130,5	132,6	131,6	130,4
Saalekreis	205	209,4	217,5	215,9	213,7	211,5	209,8	208,1	206,1
Veränderung zu Vorjahr									
Saalkreis		4,1%	1,2%	-0,2%	-0,4%	-0,6%	-4,7%	-0,9%	-1,1%
Merseburg-Querfurt		0,2%	-1,1%	-1,0%	-1,4%	-1,2%	1,6%	-0,8%	-0,9%
Saalekreis		1,5%	-0,2%	-0,7%	-1,0%	-1,0%	-0,8%	-0,8%	-1,0%

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

* 1.8.2004: Wechsel der Gemeinden Döllnitz, Hohenweiden und Lochau vom Saalkreis zum Kreis Merseburg-Querfurt im Zuge der Bildung der Einheitsgemeinde Schkopau

Die Entwicklung der haleschen 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 vor der Wende einbezieht. Durch den Aufbau der Neustadt und die daraus resultierende jahrzehntelange Zuwanderung junger Bevölkerung war Halle/Halle-Neustadt eine vergleichsweise sehr junge Stadt. Nach der Wende ist aus der Zuwanderung eine anhaltende Abwanderung geworden. Dies verbunden mit den deutlich verminderten Kinderzahlen hat zu einem intensiven Alterungsprozess geführt, der auch in den Jahren 2005 und 2006 anhielt, sich aufgrund der höheren Bevölkerungsverluste 2006 etwas beschleunigt hat. In den letzten 13 Jahren gab es ein sehr starkes Wachstum der ältesten Altersgruppe ab 60 Jahre, die sich seit 2004 konsolidiert. Mittlerweile sind drei Altersgruppen gleicher Größe entstanden, nachdem zu Anfang der 90er Jahre noch die 20 bis unter 40-jährigen und die 40 bis unter 60-jährigen dominierend waren. Die Schiefelage der Bevölkerungsentwicklung wird besonders deutlich anhand der Fast-Halbierung der Altersgruppe der unter 20-jährigen. Die seit 1999 wieder stabilen Geborenenzahlen von ca. 2000 jährlich stehen 4.000 bis knapp 5.000 jährlich Geborenen in den 80er Jahren gegenüber. Das Durchschnittsalter der Hallenser Bevölkerung ist seit 1993 um 5,3 Jahre auf 44,6 Jahre gestiegen.

**Anhaltende Alterung
der Bevölkerung hat
inzwischen erhebliches
Ausmaß erreicht**

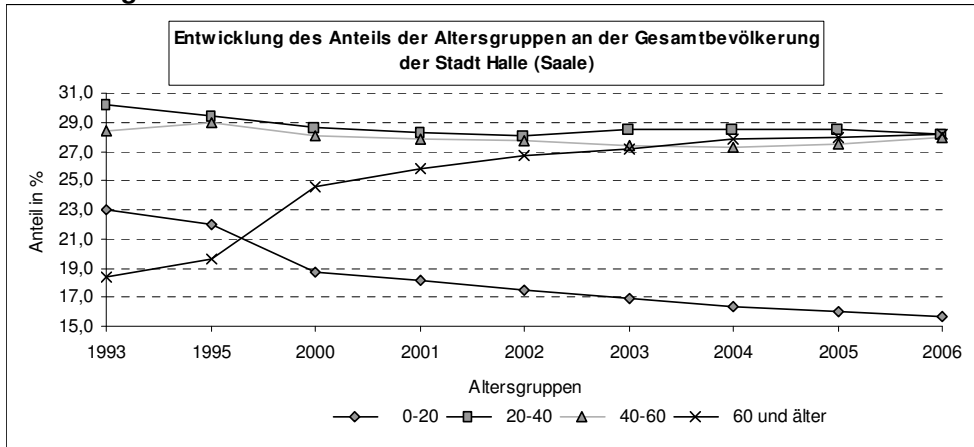
**z. Z. starker Rückgang
der Zahl älterer Kinder
und Jugendlicher**

Tabelle 2.3: Bevölkerungsentwicklung Halle (Saale) nach Altersgruppen

Altersgruppe von .. bis unter ... Jahren	1979*	1993	2004	2005	2006	Veränderung 1993/2006	
						absolut	in %
0-20	90.954	68.037	38.855	37.764	36.534	-31.503	-46,3
20-40 ¹	106.478	89.423	67.730	67.385	66.021	-23.402	-26,2
40-60	74.676	83.976	64.554	64.874	65.351	-18.625	-22,2
60 und älter	53.329	54.305	65.954	65.936	65.968	+11.663	+21,5
Gesamt	325.437	295.741	237.093	235.959	233.874	-61.867	-20,9
Durchschnitts- alter (Jahre)		39,3	44,1	44,3	44,6	+5,3 Jahre	

*Halle und Halle-Neustadt, 0 bis unter 19 Jahre; 19 bis unter 40 Jahre

Abbildung 2.3:



2.2 Entwicklung der Haushalte

Der Mikrozensus erhebt die Haushaltszahl auf Basis der wohnberechtigten Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze). Die Mikrozensusdaten können aufgrund der kleinen Stichprobe starken Schwankungen unterliegen (vgl. der unerklärliche Sprung von 2000 zu 2001). Im Jahr 2005 erfolgte eine methodische Umstellung. Es kann nur der Ergebnistrend mehrerer Jahre interpretiert werden. Die aktuelle Haushaltszahl von 129,6 Tsd. bestätigt die Einschätzung im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2007, dass die Haushaltszahlen im Moment annähernd stabil sind (Tabelle 2.4). Stark verändert hat sich hingegen die Größenstruktur der Haushalte in Halle. Der Trend zur Haushaltsverkleinerung ist bis zum Jahr 2001 sehr stark gewesen. Seitdem stagniert er. Gegenüber 2,21 in einem Haushalt lebenden Personen im Jahr 1994 ist die Durchschnittsgröße auf 1,86 Personen im Jahr 2001 gesunken (1,84 in 2006). Der starke Rückgang der Kinderzahlen, sowohl des Anteils von Haushalten mit Kindern als auch der Zahl der Kinder in Haushalten mit Kindern, hat zu einer starken Verringerung der Mehrpersonen-Haushalte ab Dreipersonen und insbesondere noch größerer Haushalte geführt (Abbildung 2.4). Seit 2001 ist eine erhebliche Verlangsamung dieses Prozesses eingetreten. Ein- und Zwei-Personen-Haushalte haben seitdem einen hohen Anteil von ca. 70 % inne, wofür der Alterungsprozess der Bevölkerung ebenso verantwortlich ist.

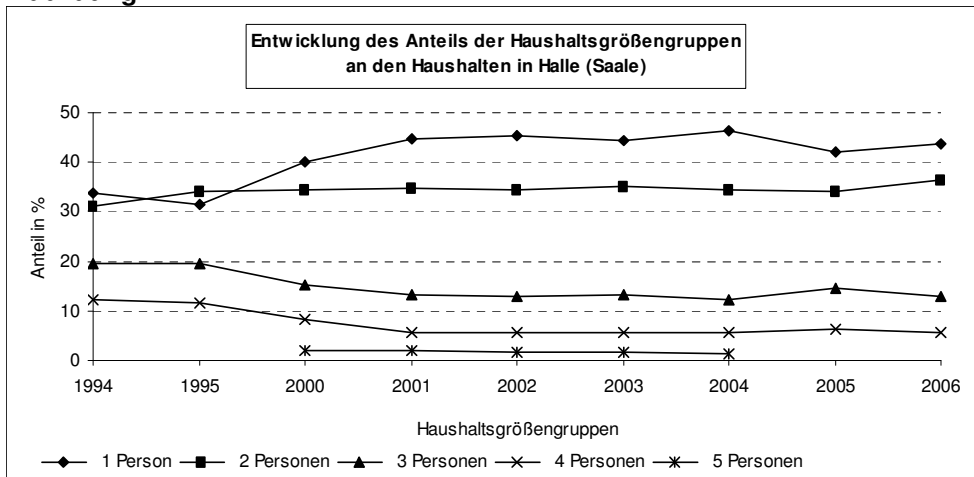
Fast stabile Haushaltszahl seit 1994

Trend zur Haushaltsverkleinerung stagniert in den letzten Jahren

Tabelle 2.4: Anzahl der Haushalte 1994-2006 (Mikrozensus)

	1994	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Tsd. Haushalte	134,1	130,6	127,5	134,0	132,9	129,7	131,2	127,5	129,6

Abbildung 2.4:



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

2.3 Beschäftigung und Einkommen

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung stabilisiert sich erstmals seit über 10 Jahren (1995) (Abbildung 2.5). Dafür ist der kräftige Arbeitsmarkimpuls des gegenwärtigen Konjunkturzyklus verantwortlich. Während die Beschäftigung am Arbeitsort – das entspricht der Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Halle 2006 – noch leicht rückläufig war, ist sie am Wohnort – das sind die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Hallenser – kräftig gestiegen. Zu beachten ist, dass die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nur ein Teil der Erwerbstätigkeit insgesamt ist, wenn auch der größte. Hier liegen jedoch noch keine aktuellen Zahlen für 2006 vor. Im Prinzip zeigt die Diskrepanz zwischen den Arbeits- und den Wohnortwerten, dass der Beschäftigungszuwachs 2006 vorrangig in der Region Leipzig-Halle stattfand (verbunden mit mehreren großen Firmenansiedlungen), weniger in der Stadt Halle (Saale). Für 2007 ist ein weiterer Beschäftigungsaufbau wahrscheinlich. Freilich muss kritisch nach der Entlohnung in den neu geschaffenen Jobs gefragt werden, denn der Niedriglohnsektor hat sich in den neuen Bundesländern erheblich ausgeweitet.

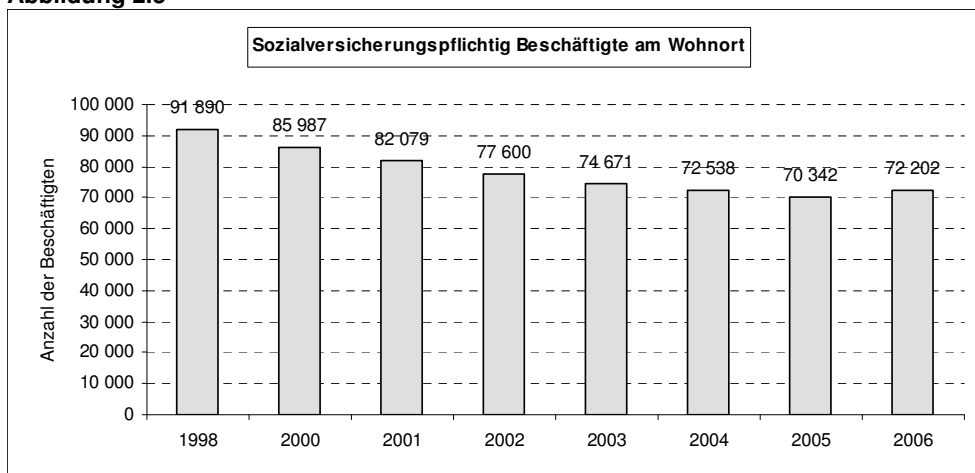
Stabilisierung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ...

... wegen Beschäftigungszuwachs in der Region

Nach einer acht Jahre lang sehr schlechten Arbeitsmarktlage – die Arbeitslosenquote lag von 1997 bis 2004 stetig über 20 % - ist die Quote im zweiten Halbjahr 2005 und im Jahr 2006 überraschend deutlich gesunken (Abbildung 2.6). Die Agentur für Arbeit Halle, zuständig für die Kreise Halle, Bitterfeld und Saalkreis, hatte zeitweilig den stärksten Rückgang der Arbeitslosigkeit in der Bundesrepublik zu vermelden. Die Arbeitslosenquote der Stadt ist auf 16,5 % zum Jahresende 2006 gefallen (-4,5 Prozentpunkte gegenüber 2004). Die Zahl der Arbeitslosen zum Jahresende ist gegenüber dem Spitzenwert 1999 um etwa 9.000 gesunken (minus ein Drittel). Unterstützend hat dabei auch die Alterung der Bevölkerung mit dem Rückgang der Zahl der Erwerbspersonen gewirkt. Im Jahr 2007 hat sich dieser große Erfolg jedoch vorerst nicht fortsetzen lassen, so dass die Arbeitslosenquote zum Jahresende unverändert ist. Dennoch ist ein fortgesetzter leichter Beschäftigungsaufbau aufgrund der ökonomischen Rahmenbedingungen sehr wahrscheinlich.

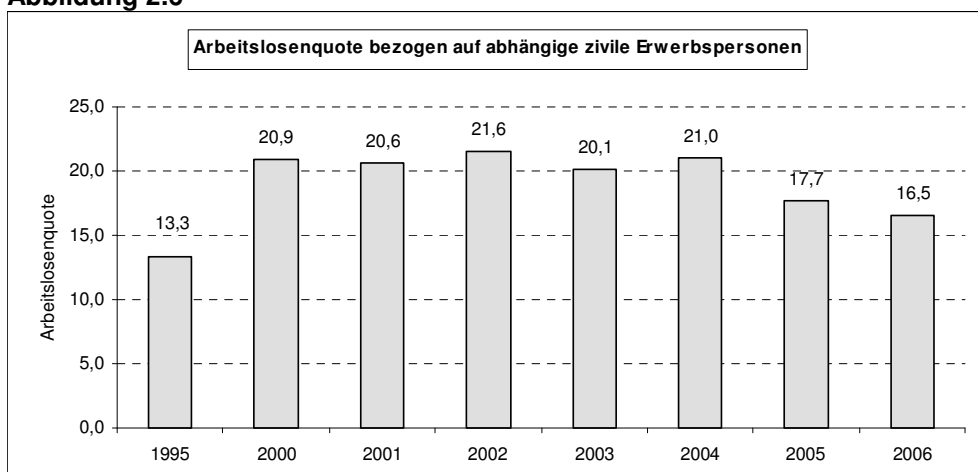
Deutlicher Rückgang der Arbeitslosigkeit 2006

Abbildung 2.5



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

Abbildung 2.6



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

Die Hartz IV Reform hat ab 2005 mit der Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe zu einer veränderten Definition von Arbeitslosigkeit und sozialer Bedürftigkeit geführt. Aussagekräftige Indikatoren zur Beschreibung dieser Problemlagen sind die Statistiken zu den Arbeitslosen insgesamt, die Empfänger von Arbeitslosengeld I (Alg I), Arbeitslosengeld II (Alg II) und Sozialgeld (Tabelle 2.5). Ein Viertel der Arbeitslosen zum Jahresende 2006 bezog Alg I, die weit überwiegende Mehrheit Alg II. Vom kräftigen Rückgang der Arbeitslosenzahlen im Jahr 2006 haben zunächst nur die Bezieher von Alg I und damit die erst seit kurzem von Arbeitslosigkeit Betroffenen profitiert, deren Zahl sich um 1/4 reduziert hat. Die Zahl der Langzeitarbeitslosen (Alg II) ist dagegen konstant geblieben. Ein darüber hinaus großer Anteil von Alg II Berechtigten bekommt die Leistungen ergänzend, z. B. zu nicht bedarfsdeckenden Erwerbseinkommen oder als Aufstockung zu Alg I. Differenzierende Aussagen hierzu sind im vorliegenden Wohnungsmarktbericht leider noch nicht möglich. Auch die Zahl der Empfänger von Sozialgeld – in der Mehrzahl Kinder in Alg II Haushalten („Bedarfsgemeinschaften“) – ist konstant geblieben. Es ist eine alte Erkenntnis, dass ein Wirtschaftsaufschwung länger anhalten muss, um verfestigte Armutslagen aufzubrechen. Dies betrifft auch die hohe Zahl der in einkommensarmen Alg II Haushalten lebenden Kinder. Analytisch wichtig ist die Summe der Transferleistungsbezieher – Empfänger von Alg I, Alg II und Sozialgeld bzw. die Personen in Bedarfsgemeinschaften –, da sie das Ausmaß des sozialen Problems richtig beschreibt (trotz gewisser Überschneidungen, z. B. Alg I und Alg II). Fast jeder fünfte Hallenser bezieht Alg I, Alg II oder Sozialgeld (bzw. lebt in einer Bedarfsgemeinschaft) und ist somit von Arbeitslosigkeit oder Einkommensarmut betroffen.

Halle stark betroffen von sozialen Problemlagen

Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II trotz Konjunktur nur wenig gesunken

Tabelle 2.5: Entwicklung der Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II und III

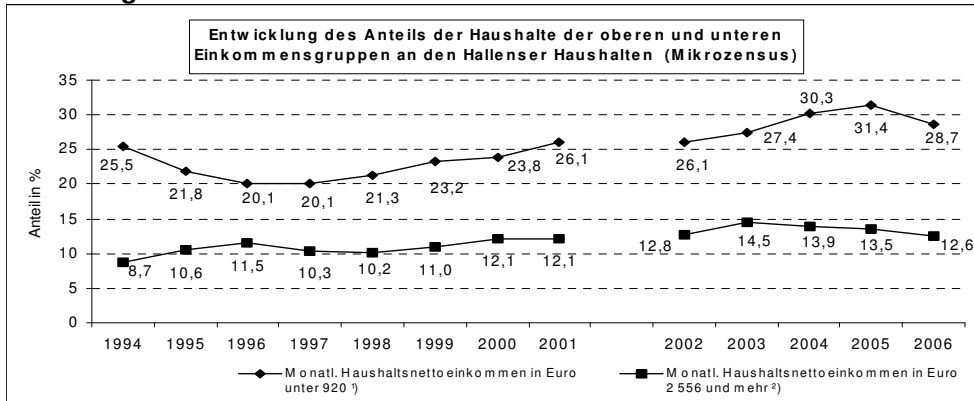
	2005	2006
SGB II	42.035	41.136
<i>davon Alg II</i>	<i>32.414</i>	<i>31.572</i>
<i>Sozialgeld</i>	<i>9.621</i>	<i>9.564</i>
Alg I (SGB III)	6.131	4.631

In Folge der viele Jahre sehr schlechten Arbeitsmarktlage und der Alterung der Bevölkerung mit einem steigenden Anteil (älterer) Ein-Personen-Haushalte war es seit 1998 zu einem rasant wachsenden Anteil von Haushalten der untersten Einkommensgruppen bis 900 Euro monatlich gekommen (+11 Prozentpunkte, Abbildung 2.7). Da die obersten Einkommensgruppen ab 2.600 Euro monatlich parallel zulegen konnten (+4 Prozentpunkte), wuchs die Ungleichheit der Einkommen stark an. Seit dem Jahr 2004 hatten auch die oberen Einkommensgruppen geringe Verluste zu verzeichnen (-2 Prozentpunkte seit 2003). 2006 deutet sich eine Trendwende an. Der Anteil der untersten Einkommensgruppen ist deutlich um fast 3

Trendwende? Anteil einkommensschwacher Haushalte 2006 gesunken

Prozentpunkte gesunken. Dies wird auf die erheblich verbesserte Arbeitsmarktlage zurückzuführen sein. Im Vergleich mit den Neuen Ländern insgesamt ist die Einkommenssituation in Halle seit Ende der 90er Jahre ungünstiger, gemessen an diesen beiden Einkommensgruppen. Dies geht aber z. B. auch auf den hohen Studierendenanteil zurück.

Abbildung 2.7:



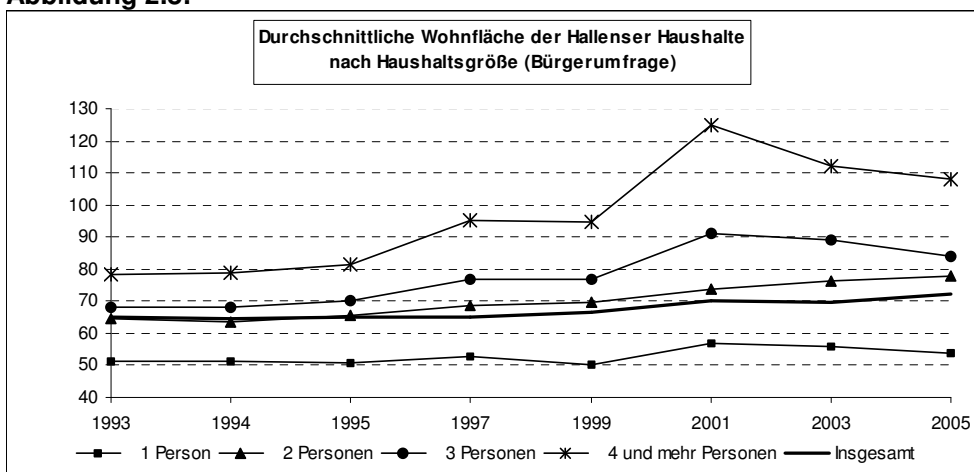
¹⁾ ab 2002: unter 900 Euro, ²⁾ 2600 und mehr Euro
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

2.4 Wohnungsversorgung und Nachfragetrends

Der Trend zur Vergrößerung der Wohnfläche ist nach den Zahlen der kommunalen Bürgerumfragen inzwischen zum Stehen gekommen, nachdem in den 90er Jahren eine große Wachstumsdynamik zu verzeichnen war (Abbildung 2.8). 2005 waren leichte Zunahmen auf 39,3 m² pro Kopf und 71,7 m² pro Haushalt zu konstatieren. Der aktuellen Bürgerumfrage 2007 nach ist der Wohnflächenkonsum pro Kopf gestiegen (41,1 m²) und pro Haushalt gesunken (70,3 m²). Dieses annähernd konstante Niveau der Wohnflächenversorgung verwundert angesichts der Einkommens- und Arbeitsmarktentwicklung nicht, zumal die Wohnnebenkosten stark gestiegen sind. Bezogen auf die Haushaltsgröße verzeichneten seit einigen Jahren nur noch die Zwei-Personen-Haushalte wachsende Wohnflächen. Die Umfragedaten sind hierzu jedoch vorsichtig zu interpretieren.

Verhaltenes Wohnflächenwachstum

Abbildung 2.8:



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

Dreizimmerwohnungen dominieren den bewohnten Wohnungsbestand. Auf lange Sicht geht ihr Anteil leicht zurück (1993: 50 %; 2007: 40 %). Dagegen steigt der Anteil der Zweiraumwohnungen (1993: 21 %; 2007: 29 %) und der sehr großen Wohnungen mit 5 und mehr Räumen (5 %; 8 %). Während die größere Bedeutung von Zweiraumwohnungen mit dem stark gewachsenen Anteil von Ein-Personen-

Dreizimmerwohnungen anhaltend rückläufig; kleine und große Wohnungen gewinnen Anteile

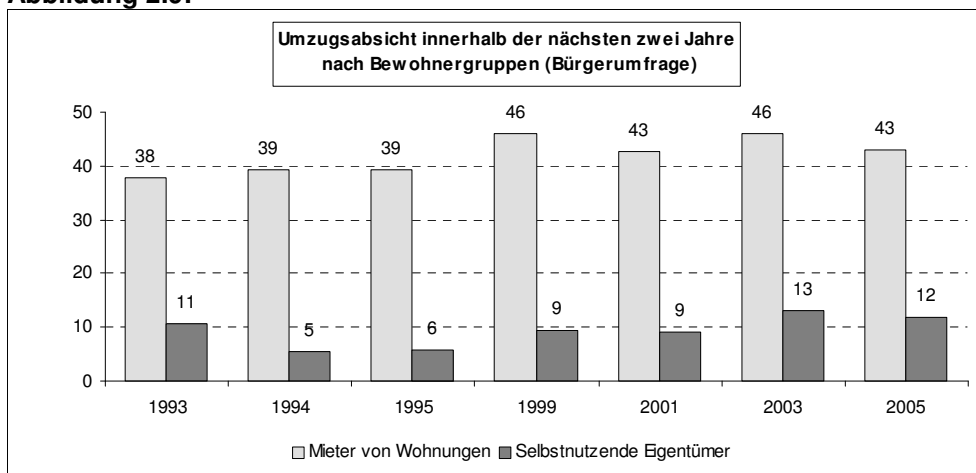
Haushalten korrespondiert, ist der Anteilsgewinn der sehr großen Wohnungen angesichts stark zurückgehender Zahlen großer Haushalte auf den ersten Blick überraschend. Diese Haushalte waren zu DDR-Zeiten jedoch extrem unterversorgt und können erst jetzt ein bedarfsgerechtes Familienwohnen realisieren (Einfamilienhäuser, große Geschosswohnungen). Bezogen auf die Fläche pro Wohnung ist der Anteil der Haushalte in mittelgroßen Wohnungen (50 bis 70 m²) dominierend, aber kontinuierlich rückläufig (-12 Prozentpunkte 2007 zu 1993), während in den Größenklassen darüber ein Wachstum um 10 Prozentpunkte zu verzeichnen ist. Diese Effekte werden durch die gegensätzlichen Trends zur Haushaltsverkleinerung und zur Wohnflächenvergrößerung hervorgerufen, verstärkt durch den Bau von Eigenheimen mit generell größeren Flächen als im Geschosswohnungsbau.

Die Umzugsabsichten der Hallenser Mieter sind gegenüber der Bürgerumfrage 2003 sinkend, aber 2005 immer noch sehr hoch (Abbildung 2.9). Erst in der aktuellen Bürgerumfrage 2007 sind die Umzugsabsichten signifikant gesunken (33 % *aller* Befragten). Zwischen 1999 und 2005 beabsichtigen 43-46 % der Mieter, innerhalb der nächsten zwei Jahre sicher oder möglicherweise umzuziehen, gegenüber knapp 40 % Anfang/Mitte der 90er Jahre. Seit 2003 bewegt sich die geringe Umzugsabsicht der selbstnutzenden Eigentümer auf doppelt so hohem Niveau wie Mitte der 90er Jahre. Dies könnte mit Strukturveränderungen des Wohneigentums zusammenhängen: Eigentumswohnungen auf der Etage, Bauträgersiedlungen. Die Befragungsergebnisse zur Art der von Umzugswilligen gesuchten Wohnungen bestätigen die Abbremsung des Trends zur Wohnflächenvergrößerung sowie Qualitätsverbesserung aufgrund des erreichten Niveaus der Wohnungsversorgung und der dargestellten Einkommensentwicklung (Tabelle 2.6). Zwar werden überwiegend noch größere und komfortablere Wohnungen gesucht, aber die Nachfrage nach kleineren und weniger komfortablen Wohnungen hat gegenüber der Bürgerumfrage 2003 deutlich zugenommen.

Umzugsabsicht gesunken

Trend zu größeren und komfortableren Wohnungen abgebremst

Abbildung 2.9:



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

Tabelle 2.6: Von Umzugswilligen angestrebte neue Wohnung nach Wohnungsgröße und –komfort

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

Datengrundlage: Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg (Bürgerumfragen)

2.5 Nachfragestruktur aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarometer 2004)

Für eine günstige Vermietungssituation ist eine ausreichende Zahl nachfragender Haushalte notwendig. Aufgrund unterschiedlicher Präferenzen der Haushalte sollte eine Übereinstimmung bestimmter Haushaltstypen mit bestimmten Wohnungsangeboten vorliegen. Die Wohnungsmarktakeure – im April/Mai 2007 befragt – sollten angeben, ob die Nachfrage der Haushaltstypen geringer, ausreichend oder höher als das hallesche Wohnungsangebot ist.

Auf längere Sicht werden deutliche Veränderungen in den Einschätzungen der Nachfragegruppen erkennbar. Aus methodischen Gründen soll hier der Vergleich der Barometerumfragen 2003 und 2007 vorgenommen werden: seit 2003 wird die Umfrage mit erweitertem Akteurskreis von der Stadtverwaltung durchgeführt (Abbildung 2.10, 2.11). Für die große Mehrheit der Nachfragegruppen sehen die Wohnungsmarktakeure eine deutlich gestiegene Nachfrage. Angesichts der Rahmenbedingungen auf dem halleschen Wohnungsmarkt ist das erstaunlich.

- Bei den Singles der jüngeren und mittleren Altersgruppen ist die Nachfrage inzwischen erkennbar höher als das Angebot. 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 (bis 2004/2005) eine Rolle. Die Zukunftserwartung entspricht dem Status quo 2007.
- Dies gilt in abgeschwächter Form für die älteren Singles, obgleich die demographische Entwicklung genau hier den stärksten Zuwachs erwarten ließe. Offenbar halten die Angebotsausweitungen von Wohnungen für Ältere hier mit der Nachfragedynamik Schritt. Für die Zukunft wird ein deutlich stärkerer Nachfrageüberhang erwartet.
- Ausgewogen ist die Nachfrage-Angebots-Relation für kinderlose junge und mittelalte Paare. In der Vergangenheit zeigten sich hier die stärksten Angebotsüberhänge auf dem halleschen Markt. Für die Zukunft werden wenig Änderungen erwartet
- Ausgewogen und seit Jahren unverändert ist die Nachfrage-Angebots-Relation für Rentnerpaare. Für die Zukunft wird allerdings ein stark steigender Nachfrageüberhang erwartet.
- Alleinerziehende werden im Barometer 2007 erstmals ausgewogen beurteilt, nachdem in der Vergangenheit immer Angebotsüberhänge konstatiert wurden. Zukünftig wird ein leichter Nachfrageüberhang erwartet.
- Familien mit einem Kind sind 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 mehreren Kindern aus. Der Trend ist hier nicht konsistent, es überwiegt jedoch ein Angebotsüberhang, sicherlich unterstützt vom Einfamilienhausbau in der Stadt als Familienwohnform.
- Für Bezieher hoher Einkommen bietet sich – wie auf fast allen Wohnungsmärkten – der inzwischen größte Angebotsüberhang auf dem halleschen Markt.
- Das Gegenteil ist für Bezieher niedriger Einkommen der Fall. War hier der Markt bis zum Jahr 2004 noch ausgeglichen (2002 sogar im Angebotsüberhang), herrscht in diesem Tealsegment seit 2005 der größte Nachfrageüberhang auf dem halleschen Markt. Hier spielen die wirtschaftliche Lage, die hohe und verfestigte Langzeitarbeitslosigkeit, die Hartz IV Reform etc. die entscheidende Rolle. Die zukünftigen Erwartungen für dieses Marktsegment schreiben den Status quo fest.

2007 weisen drei von neun Nachfragergruppen einen Nachfrageüberhang auf, drei Gruppen sind in ausgewogener Marktlage, für drei Gruppen gibt es einen Angebotsüberhang. 2003 war dieses Verhältnis 0:2:7! Für die Zukunft wird von den

Seit 2003 deutliche Veränderungen der Nachfrage-Angebots-Relation erkennbar

Angebotsengpässe für einkommenschwache Haushalte und Singlehaushalte

Angebotsüberhänge für Bezieher hoher Einkommen und Familien mit Kind/ern

Polarisierung der Nachfragegruppen:

- 3x ausgewogen
- 3x Nachfrageüberhang
- 3x Angebotsüberhang

Wohnungsmarktakeuren sogar ein Verhältnis von 6:0:3 erwartet. Diese reale und erwartete Marktentwicklung unterstreicht sehr deutlich die Notwendigkeit, sich ausführlich mit der zielgruppenspezifischen Nachfrage und den Angeboten auf dem halleischen Wohnungsmarkt auseinanderzusetzen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich für einkommensschwache Haushalte, die für den halleischen Markt quantitativ sehr bedeutend sind und bleiben werden, Knappheiten abzeichnen. Noch vor wenigen Jahren war diese spezifische Sichtweise angesichts eines wesentlich homogeneren Angebotsüberhangs nicht notwendig. Die Stadtverwaltung greift diese Herausforderung im z. Z. laufenden ExWoSt-Modellvorhaben „Zielgruppenspezifischer Wohnungsbedarf im Stadtumbau“ auf.

Abbildung 2.10:

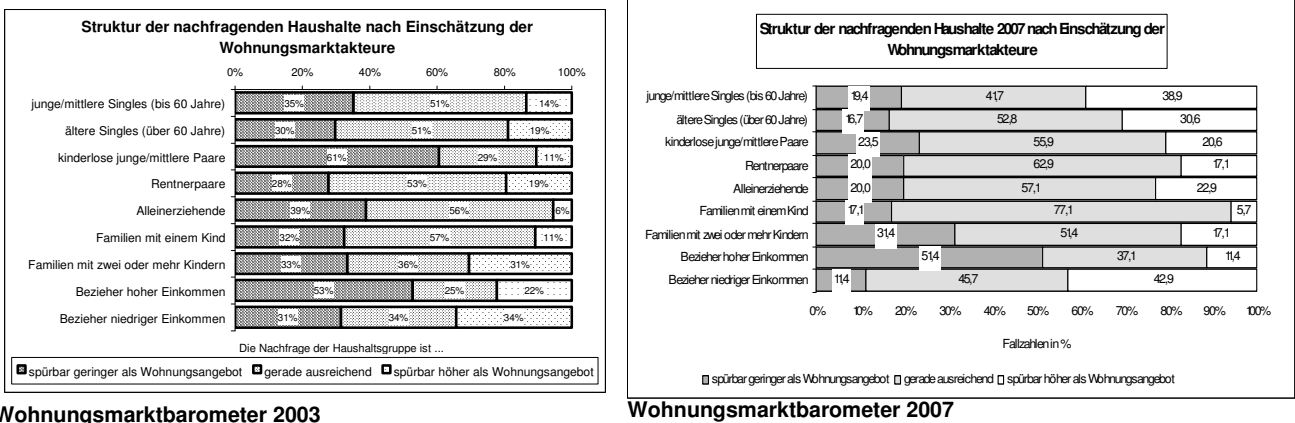
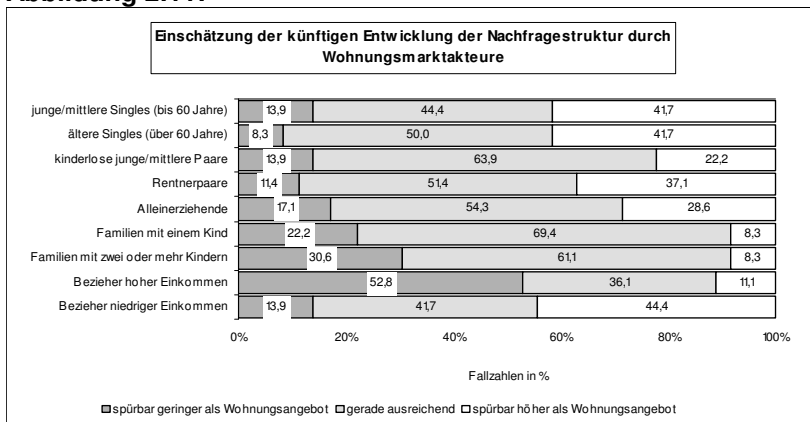


Abbildung 2.11:



2.6 Exkurs: Abschätzung des Potenzials für die Wohneigentumsbildung anhand der Alterskohorte der 30 bis 39-jährigen

Die Wohneigentumsbildung wird in Halle maßgeblich vom Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Deren Bau erzeugt den einzigen nennenswerten Flächenbedarf für Wohnbebauung in Halle. Prognostische Überlegungen zur Bedarfsentwicklung in den Wohnungsmarktberichten orientierten sich bisher an den Baufertigstellungen in einem Stützzeitraum, die als Trend fortgeschrieben wurden. Alternativ wurde mit Zielstellungen gearbeitet (Zielstellung Wohneigentum im ISEK 2007). Im Folgenden wird mit einem alternativen Prognosemodell eine Präzisierung der künftigen Baunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern unternommen. Das Modell basiert auf einem Zusammenhang zwischen der Altersgruppe der 30 bis 39-jährigen (Kohortenmodell) und der Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern im darauf folgenden Fünfjahreszeitraum. Da Wohneigentumsbildung in Deutschland im Durchschnitt mit 40 Jahren stattfindet, ist mit dieser Altersgruppe

Neues Schätzmodell zur Wohneigentumsbildung

die wichtigste Erwerbsphase abgedeckt. Die nachholende Eigentumsbildung der Älteren ist in Halle weitgehend vollzogen. Der zunehmende Einfluss der Erwerbsvorgänge im Bestand ist mit Annahmen berücksichtigt. Das Ausmaß der Suburbanisierung findet in dem Modell keine Beachtung, ebenso weitere Rahmenbedingungen (Einkommen ...). In der Wohnungsmarktbeobachtung sollten die Ergebnisse der Vorhersage geprüft und die Tauglichkeit des Modells für Halle bewertet werden.

Ergebnis: Die Stärke der Altersgruppe 30-39 Jahre ist starken Schwankungen unterworfen. Diese sind hauptsächlich verursacht von den geburtenschwachen Jahrgängen in der ersten Hälfte der 70er Jahre und dem Geburteneinbruch nach der Wende. Dazwischen liegt eine Phase starker Jahrgänge – das demographische Echo der DDR-Bevölkerungspolitik. Seit Ende der 90er Jahre gibt es eine leichte Erholung der Geborenenzahlen. Von 2000 bis 2010 ist eine erhebliche Abnahme der Altersgruppe der 30-39-jährigen zu verzeichnen, danach bis 2020 wieder ein recht kräftiger Anstieg. Die prognostizierte Bautätigkeit folgt dieser Altersgruppenentwicklung zunächst gebremst, in der Spätphase nach 2025 stärker. Der modifizierende Faktor ist die Annahme über die zunehmende Bedeutung von Bestandskäufen von Immobilien. Die Baufertigstellungszahl wird in der jetzigen Periode 2006 bis 2010 deutlich zurückgehen, um ca. 25 %. Dieser Rückgang wird sich bis 2015 fortsetzen. Danach ist ein leichter Wideranstieg wahrscheinlich, der bis ca. 2025 wirksam ist. Erst nach diesem Zeitpunkt wird die Bautätigkeit in diesem Segment auf ein erheblich geringeres Volumen absinken (Tabelle 2.7).

Stark sinkende Baufertigstellungszahlen im Wohneigentum bis 2015 wahrscheinlich, danach leichter Wiederanstieg

Tabelle 2.7: Prognose der Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern auf Basis der Entwicklung der Altersgruppe 30 bis 39 Jahre*

Altersgruppe 30 bis 39 Jahre	Ist			Prognose			
	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Anzahl Einwohner 30-39 J.	43.828	37.926	30.632	27.901	32.917	35.688	27.918
indexierte Entwicklung (2000=100)	116	100	81	74	87	93	74
indexierte Entwicklung Gesamtzahl Einwohner (2000=100)	114	100	96	93	90	87	83

Baufertigstellungen 1-2-Fam.häuser	Ist			Prognose			
	'96-'00	'01-'05	'06-'10	'11-'15	'15-'20	'21-'25	'26-'30
Nachfrage WE (Rechengröße Schritt 1)	1.822	1.648	1.332	1.213	1.430	1.538	1.213
Abzug zusätzliche Bestandskäufe (WE)	0	0	100	200	300	400	500
Anzahl WE Baufertigstellungen	1.822	1.648	1.232	1.013	1.130	1.138	713
indexierte Entwicklung ('01-'05=100)	111	100	75	61	69	69	43
Anzahl WE pro Jahr (Korridor) ¹	364	330	240-260	190-220	220-250	220-250	130-160

grau hinterlegt: Referenzzeitraum

*Basis: 4. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes 2007

¹einschließlich eines Korrekturfaktors, der sich auf die Baustatistik bezieht

2.7 Überblick zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Bevölkerung von Halle (Saale) nahm in den Jahren 2006 und 2007 mit 2.100 und 1.600 Einwohnern wieder deutlich stärker ab, als in den beiden Jahren zuvor. Maßgeblich ist hierfür der deutliche Rückgang der neuimmatrikulierten Studierenden an der Martin-Luther-Universität. Trug die Universitätsentwicklung in den Vorjahren zum Abbremsen der Schrumpfung der Stadt bei, so hat sich dies in den beiden vergangenen Jahren umgekehrt. Die Abwanderung aus Halle ist nicht gestiegen, aber die Zuwanderung ist gesunken. Halle war 2006 unter den ostdeutschen Großstädten ab ca. 200.000 Einwohner (sieben Städte) die einzige mit einem negativen Wanderungssaldo. Die größten Wanderungsverluste treten unverändert mit den alten Bundesländern auf. Mit dem Umland ist die Wanderung seit 2005 ausgeglichen. Der neu gebildete große Umlandkreis schrumpft im gleichen Tempo wie die Stadt. In den Jahren 2005 und 2006 setzte sich die vergleichsweise rasche Alterung der Bevölkerung fort. Die Altersgruppen unter 40 Jahre schrumpfen teils drastisch, determiniert von niedrigen Geborenenzahlen und Abwanderung, die ältere Bevölkerung hat sich konsolidiert. Die Anzahl der Haushalte ist im langjährigen Vergleich annähernd stabil geblieben. Stark verändert hat sich die Größenstruktur der Haushalte in den 90er Jahren. Seit 2001 ist eine erhebliche Verlangsamung der Haushaltsverkleinerung und der Verringerung des Anteils großer Haushalte eingetreten. Die üblichen großstädtischen Haushaltsstrukturen haben sich etabliert.

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung stabilisiert sich dank der starken Beschäftigungseffekte des gegenwärtigen Konjunkturzyklus erstmals seit über 10 Jahren, wobei dies bisher insbesondere auf das Beschäftigungswachstum außerhalb der Stadt, in der Region zurückzuführen ist (erfolgreiche Ansiedlungen). Die Arbeitslosigkeit ist vom 2. Halbjahr 2005 bis Ende 2006 sehr stark gesunken (Rückgang der Quote um 4,5 Prozentpunkte) und hat sich seitdem auf diesem Niveau stabilisiert. Vom kräftigen Rückgang der Arbeitslosenzahlen haben überwiegend die Bezieher von Alg I (erst kurzzeitig Arbeitslose) profitiert. Die Zahl der Langzeitarbeitslosen (Alg II) ist etwa konstant geblieben, ebenso die Zahl der Empfänger von Sozialgeld – in der Mehrzahl Kinder in Alg II Haushalten („Bedarfsgemeinschaften“). Fast jeder fünfte Hallenser – vom Baby bis zum Greis – bezieht Alg I, Alg II oder Sozialgeld und ist somit von Arbeitslosigkeit oder Einkommensarmut betroffen. Im interkommunalen Vergleich ist Halle damit überdurchschnittlich stark betroffen. Nach mehreren Jahren zunehmender Einkommensungleichheit und sinkender Realeinkommen deutet sich 2006 eine Trendwende an. Der Anteil der untersten Einkommensgruppen ist wieder sinkend. Der Trend zur Vergrößerung der Wohnfläche verläuft inzwischen stark gebremst, nachdem in den 90er Jahren eine große Dynamik zu verzeichnen war. Die Umzugsabsichten sind gegenüber der Bürgerumfrage 2003 gesunken.

Das Wohnungsmarktbarometer als subjektive Expertenbewertung zeigt im mehrjährigen Trend markante Veränderungen der Angebots-Nachfragerelation. 2007 weisen drei von neun Nachfragergruppen einen Nachfrageüberhang auf, drei Gruppen sind in ausgewogener Marktlage, für 3 Gruppen gibt es einen Angebotsüberhang. 2003 war dieses Verhältnis 0:2:7! Für die Zukunft wird von den Wohnungsmarktakteuren sogar ein Verhältnis von 6:0:3 erwartet. Ein markanter Nachfrageüberhang wird 2007 für Bezieher niedriger Einkommen (schon seit 2005 erkennbar), für junge/mittlere Singles und für ältere Singles gesehen. Diese reale und erwartete Marktentwicklung unterstreicht die Notwendigkeit, sich ausführlich mit der zielgruppenspezifischen Nachfrage und den Angeboten auf dem Wohnungsmarkt auseinanderzusetzen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich für einkommensschwache Haushalte, die für den halleschen Markt quantitativ sehr bedeutend sind und bleiben werden, Knappheiten abzeichnen.

Bevölkerungsverlust hat 2006/2007 zugenommen

Ursache: starker Rückgang der Studienanfängerzahl an der Uni ...

Gesunkene Zuwanderung entscheidend für höhere Verluste

Fast stabile Haushaltszahl seit 1994

Stabilisierung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung

Deutlicher Rückgang der Arbeitslosigkeit 2006

Halle stark betroffen von sozialen Problemlagen

Umzugsabsicht gesunken

Polarisierung der Nachfragegruppen:
 - 3x ausgewogen
 - 3x Nachfrageüberhang
 - 3x Angebotsüberhang

...fordert zielgruppenspezifische Wohnungsver-sorgungskonzepte: Ex-WoSt Modellvorhaben

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) Halle 2006/2007	↘
Bevölkerungsrückgang 2006/2007	hoch, gestiegen
Wohnberechtigte Bevölkerung 2006/2007	↘
Bevölkerungsentwicklung Umlandkreis 2006	↘
Wanderungssaldo 2006	negativ, gestiegener Verlust
Anteil Bewohner unter 20 Jahre 2006	↘↘
Anteil Bewohner 60 Jahre und älter 2006	→
Anzahl der Haushalte 2006	→
Anteil 1-Personenhaushalte 2006	→
Anteil 2-Personenhaushalte 2006	→↗
Anteil 3- und mehr Personenhaushalte 2006	→↘
Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter 2006	↗
Arbeitslosenquote Dezember 2006	↘
Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II und III (kumuliert) 2006	↘
darunter: Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II 2006	→
Anteil Haushalte obere Einkommensgruppe 2006	↘
Anteil Haushalte untere Einkommensgruppe 2006	↘↘
Wohnfläche pro Haushalt 2007	→
Umzugsabsicht der Mieter 2007	↘
Wohnungsnachfrage nach Haushaltstypen 2007 (Marktbarometer)	Polarisierung

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. Den Abschluss des Kapitels bilden die subjektiven Einschätzungen aus dem Wohnungsmarktbarometer 2007 zum Investitionsklima und zu den Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes.

3.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand

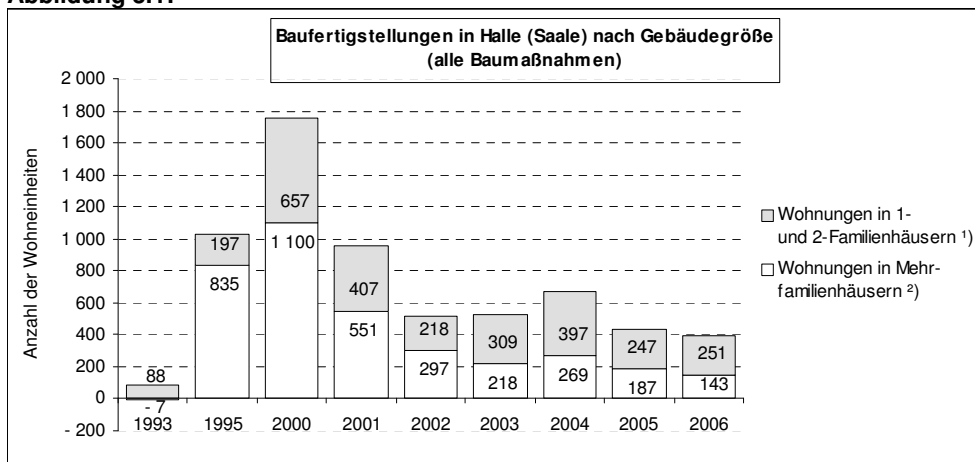
Die Wohnungsbautätigkeit in der **Stadt Halle (Saale)** ist nach dem Zwischenhoch 2004 in den beiden Folgejahren deutlich zurückgegangen und erreichte 2006 mit 394 WE nur noch ca. 60 % der Fertigstellungszahlen des Jahres 2004 (Abbildung 3.1). Das ist der niedrigste Stand seit dem faktischen Erliegen der Bautätigkeit im „Wendeknick“ (bis 1994). In noch stärkerem Maße trifft das auf den anteiligen Neubau zu, der mit 327 WE in 2006 auf die Hälfte von 2004 zurückgegangen ist. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern sind bei Betrachtung der gesamten Bautätigkeit gleichermaßen vom Rückgang betroffen. Der Neubaumarkt von Mehrfamilienhäusern ist 2006 dagegen überproportional zu einer Restgröße geschrumpft. Der Einfamilienhausneubau hat etwas robuster reagiert und liegt noch oberhalb des Tiefpunktes 2002 mit einem inzwischen auf über 3/4 erhöhten Marktanteil – wohlgemerkt in der Großstadt Halle.

Die hohe Bautätigkeit 2004 ist im Nachhinein wohl sehr stark auf die Kürzung der Eigenheimzulage und deren drohende völlige Streichung zurückzuführen, die zu Vorzieheffekten geführt hat. Der tatsächliche Wegfall der Eigenheimzulage für ab dem 1.1.2006 begonnene Vorhaben und die Mehrwertsteuererhöhung 2007 haben anscheinend nicht mehr einen quantitativ ähnlich bedeutsamen Vorzieheffekt auslösen können, da die Potenziale dies nicht mehr hergaben. Präzise lässt sich das jedoch erst bei Vorliegen der Daten für die Folgejahre diagnostizieren.

Geringste Bautätigkeit seit dem „Wendeknick“

Geschosswohnungsbau schrumpft zu Restgröße

Abbildung 3.1:



Anders stellt sich die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen dar. Diese sind nach dem historischen Tief der Jahre 2003 und 2004 (niedrigster Wert seit Beginn der Zeitreihe) in den Jahren 2005 und 2006 deutlich um mehr als 40 % gestiegen. Dies trifft jedoch ausschließlich auf die Genehmigungszahlen für Mehrfamilienhäuser zu, die das beachtliche Niveau von ca. 300 WE jährlich und einen Anteil von ca. 55 % an den Baugenehmigungen 2005 und 2006 erreicht haben. Die Genehmigungszahlen im Eigenheimbereich sind dagegen sehr niedrig. Möglicherweise dennoch vorhandene quantitative bedeutsame Vorzieheffekte (Eigenheimzulage, Mehrwertsteuererhöhung) in einer Phase starker Marktschrumpfung sind erst in den Folgejahren erkennbar. Betrachtet man nur das Neubausegment, gelten diese Befunde in abgeschwächter Form: die Genehmigungszahlen sind gestiegen, das Eigenheimsegment bleibt schwach (mit 221 WE 2006 niedrigstes Niveau seit Be-

Baugenehmigungszahlen: Renaissance für Geschosswohnungsbau

Eigenheimsegment ist und bleibt schwach

ginn der Zeitreihe 1997), Mehrfamilienhäuser haben sich erstaunlich erholt (von 45 WE 2004 auf 153 WE 2006). Die Baugenehmigungen als Vorlauf lassen eine klare Marktveränderung der realen Bautätigkeit erwarten. Der Einfamilienhausbau wird sich auf dem (niedrigen) Niveau der Jahre 2005 und 2006 knapp behaupten und damit deutlich unter den Annahmen des ISEK 2007 bleiben, aber der Mehrfamilienhausbau wird sich deutlich erholen und im Planungskorridor des ISEK liegen. Der Geschosswohnungsbau scheint z. Z. von der positiven Wachstumsdynamik und Wachstumserwartung in Wirtschaft und Immobilienwirtschaft einerseits und von den Angebotsanpassungen an Nachfragergruppen zu profitieren (z. B. Projekte des altengerechten Wohnens). Der Einfamilienhausbau ist dagegen von einem deutlichen Rückgang der Haupt-Nachfragegruppe betroffen: die schwachen Geburtsjahrgänge Anfang bis Mitte der 70er Jahre treten auf dem Markt auf.

Korrektur der Annahmen Eigenheimbau im ISEK 2007 erforderlich

Anders als in Halle stellt sich die Bautätigkeit 2005/2006 im **Umland** dar. Nach dem niedrigen Niveau 2004 ging die Bautätigkeit 2005 und 2006 weiter zurück (2006 20 % unter 2004), aber in geringerem Maße als in Halle, da es die Sonderentwicklung 2004 im Umland nicht gab. Das anteilige Eigenheimsegment ist stabil geblieben, die Marktbedeutung des Mehrfamilienhaussegmentes hat sich im Umland noch weiter verringert (auf 70 WE 2006). Betrachtet man nur den Neubau, sind die Fertigstellungszahlen 2005 und 2006 auf dem niedrigen Niveau von 2004 stabil geblieben, da der Mehrfamilienhausneubau im Umland seit 2001 quantitativ bedeutungslos ist (48 WE in der Summe von 2004 bis 2006).

Im Umland behauptet sich der Eigenheimbau auf niedrigem Niveau

Die Zahl der Baugenehmigungen ist gegenüber 2004 gesunken (2006 um 12 % unter 2004). Bei Einfamilienhäusern ist der gleiche Trend zu konstatieren. Mehrfamilienhäuser haben stärker verloren, sich 2006 etwas erholt. Im Neubau gibt es einen leichten Rückgang (2006 6 % unter 2004). Die Genehmigungszahlen 2005 und 2006 für Einfamilienhausneubau liegen leicht unter dem Neubauvolumen dieser Jahre. Perspektivisch ist damit von einem leichten Rückgang der Eigenheimbautätigkeit bei anhaltend marginaler Bedeutung des Geschosswohnungsbaus auszugehen.

Für die Wohnsuburbanisierung halescher 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 (1.700 WE) ist die Bautätigkeit sehr stark gesunken und bewegte sich mit ca. 630 WE 2005 und 2006 auf dem niedrigsten Niveau seit 1994. Der Anteil der Stadt an den Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt die Bindekraft für die suburbanisierungsbereiten Haushalte entscheidend. 2004 wurden erstmals mehr Einfamilienhäuser in der Stadt als im Umland errichtet. Trotz des niedrigen Gesamtniveaus 2005 und 2006 ist der Anteil der Großstadt wieder auf 40 % im Jahr 2006 zurückgegangen. Aufgrund der Baugenehmigungszahlen ist ein ähnliches Kräfteverhältnis in den Jahren 2007 und 2008 zu erwarten – bei einem weiter zurückgehenden Gesamtvolumen. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass wieder leichte Wanderungsverluste durch die Suburbanisierung für die Stadt entstehen, weil parallel die Zahl der Bildungszuwanderer aus dem Umland in den nächsten Jahren stark sinken wird (extrem geburtenschwache Jahrgänge ab 1991).

Marktanteil der Stadt Halle (Saale) im Eigenheimbau ist wieder auf 40 % gesunken

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

Anzahl Wohnungen	1995	1997	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Baufertigstellungen Stadt Halle	177	457	204	630	400	213	357	412	266	251
Baufertigstellungen Umland	558	865	1.541	1.160	596	580	544	372	368	378
Summe	735	1.322	1.745	1.790	996	793	901	784	634	629
Anteil der Stadt Halle	24%	35%	13%	35%	40%	27%	40%	53%	42%	40%
Baugenehmigungen Stadt Halle		321	497	464	244	352	304	292	272	221
Baugenehmigungen Umland		1.258	1.395	657	503	449	486	389	346	348
Summe		1.579	1.892	1.121	747	801	790	681	618	569
Anteil der Stadt Halle		20%	26%	41%	33%	44%	38%	43%	44%	39%

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt



Der Anteil der Hallenser Haushalte mit Wohneigentum hat ab Mitte der 90er Jahre erheblich zugenommen (Tabelle 3.2). Von einem durch die Wohnungsmarktverhältnisse in der DDR bedingten sehr niedrigen Ausgangsniveau von ca. 8-9 % hat die Wohneigentumsquote inzwischen mit 16 % fast den doppelten Anteil erreicht. In den größeren Eigentümerhaushalten wohnt fast jeder fünfte Hallenser. Auf Haushaltszahlen umgerechnet besaßen 1993 ca. 11 bis 12 Tausend halesche Haushalte Wohneigentum, 2007 bereits ca. 19 bis 20 Tausend Haushalte. Im Vergleich mit westdeutschen Großstädten in der Größenklasse 100 Tsd. bis 500 Tsd. Einwohner mit einer Wohneigentumsquote von 32 % (2003) ist dies dennoch ein sehr niedriger Wert. Deutschland hat die niedrigste Wohneigentumsquote in der EU. Hier besteht ein sehr großer Nachholbedarf für die Stadt Halle (Saale). Es sollte auch Beachtung finden, dass seit der Wende nach einer Schätzung 10 Tsd. bis 15 Tsd. halesche Haushalte Wohneigentum im Umland gebildet haben, also deutlich mehr als in Halle.

Wohneigentumsquote auf 16 % gewachsen, aber noch sehr starker Nachholbedarf

Tabelle 3.2: Anteil der Hallenser Haushalte mit Wohneigentum

	1993*	1994*	1995	1997	1999	2001	2003	2005	2007
Eigentumswohnung	0,4%		0,8%	1,4%	3,1%	3,9%	3,4%	3,6%	3,7%
eigenes Haus	8,5%		8,5%	9,0%	11,3%	12,0%	10,7%	12,7%	12,5%
Wohneigentumsquote	8,9%	8,2%	9,3%	10,4%	14,4%	15,9%	14,1%	16,3%	16,2%

* Variationen in der Fragestellung
Datengrundlage: Martin-Luther-Universität Halle/Wittenberg (Bürgerumfrage)

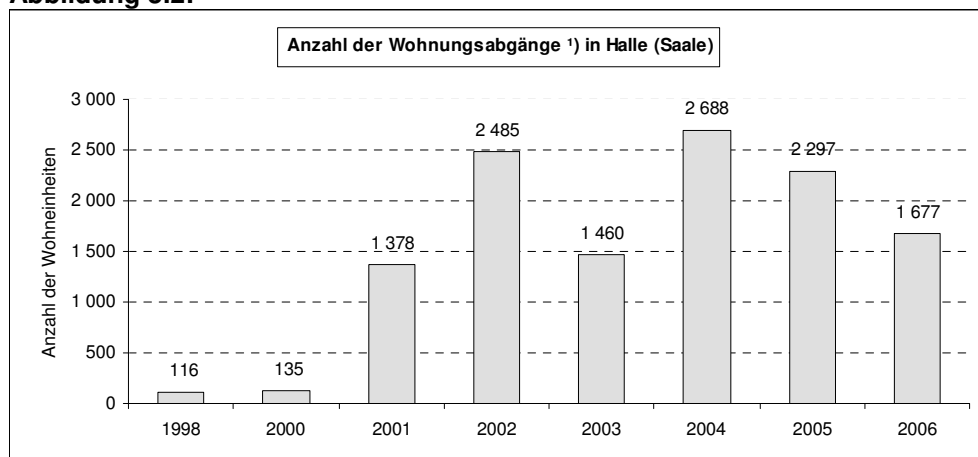
Die Anzahl der Wohnungsabgänge hat sich mit Beginn des Stadtumbaus vervielfacht. Der Spitzenwert wurde 2004 mit 2.688 WE erreicht (Abbildung 3.2). Seitdem ist sie wieder im Sinken begriffen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Abgangsstatistik dem tatsächlichen Abgang vorgeht, da die Statistik auf der Abgangsgenehmigung beruht, nicht auf dem Vollzug. Wegen dieses Effektes ergeben sich die Unterschiede zur Statistik des Stadtumbaus. Schwankungen der Abgangszahlen reflektieren die unterschiedliche Höhe der Mittelbewilligungen aus diesem Programm. Die Abrissmittel sind in den letzten Jahren zurückgegangen. In der Summe der Jahre 2001 bis 2006 liegen die Wohnungsabgänge bei ca. 12.000 WE.

Hohe, aber sinkende, Wohnungsabgangszahlen

Das Statistische Landesamt weist demzufolge seit 2002 deutliche Reduzierungen des Wohnungsbestandes aus. 2006 hat sich der Bestand gegenüber dem Höchstwert im Jahr 2000 um 5,3 % reduziert (-8.272 WE, Abbildung 3.3). Die Differenz zur höheren Abgangszahl von Wohnungen besteht aus der Bestandsausweitung durch Bautätigkeit (Baufertigstellungen 2001 bis 2006: 3.478 WE). Insgesamt ist der mit Abstand dominierende Faktor für die Wohnungsbestandsentwicklung die Abrisstätigkeit im Stadtumbau-Programm.

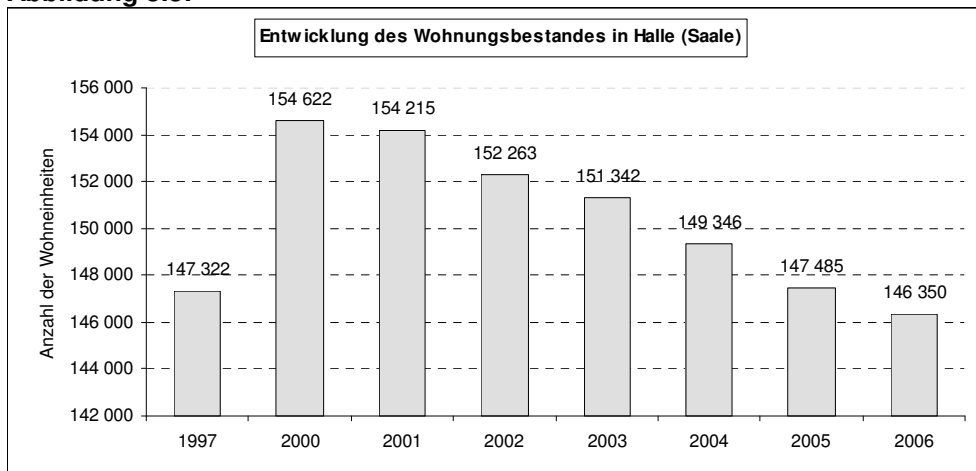
Wohnungsbestand wegen Stadtumbau-Ost deutlich sinkend

Abbildung 3.2:



¹⁾ erteilte Abgangsgenehmigungen

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Abbildung 3.3:

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

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

- Der Wohnungsanteil in Mehrfamilienhäusern ist in Halle sehr hoch, aber kontinuierlich sinkend, primär bedingt durch die hohen Abrisszahlen.
- Privates Eigentum nimmt zu. Hierin sind die Verkäufe von den Genossenschaften und kommunalen Gesellschaften an private Wohnungsunternehmen enthalten. Im Jahr 2006 war die Zunahme des privaten Segments auffallend stark.
- Zur Zeit der Wende war das dominierende Marktsegment der DDR-Plattenbau (52 % Anteil). Dessen Marktgewicht ist durch Abrisse und Neubau zurückgegangen auf 45 % des Bestandes, dicht gefolgt vom Altbausegment mit 42 %.
- Ein mit ca. 28 % - die Datenlage ist hier sehr schlecht – vergleichsweise hoher Anteil des Wohnungsbestandes ist unsaniert. Die Problematik betrifft einige Großwohnsiedlungen (Silberhöhe, Heide-Nord) und die Altbauten in den Innenstadtvierteln gleichermaßen.

Veränderung der Wohnungsbestandsstruktur hält an

Tabelle 3.3: Wohnungsbestand in Halle nach Strukturmerkmalen

	1997	2000	2004	2005*	2006*
Gebäudegröße					
in 1-2-Familienhäusern	9,5%	9,8%	11,1%	11,4%	11,6%
in Mehrfamilienhäusern	90,5%	90,2%	88,9%	88,6%	88,4%
Eigentümerstruktur					
im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften u. -unternehmen				48,8%	47,3%
privates Eigentum				50,4%	51,9%
Baualter					
bis 1948					42,4%
DDR-Plattenbauweise					45,4%
zwischen 1949 und 1989 herkömmlich					5,3%
ab 1990					6,9%
Bauzustand					
Neubau ab 1990					6,9%
vollsanziert					43,3%
teilsaniert					21,7%
unsaniert					28,2%
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt/Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz Halle					

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

3.2 Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost-Programms

Im Folgenden wird eine Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost-Programms bezüglich des für die Wohnungsmarktbeobachtung wichtigsten Aspektes, des Abrisses von Wohnungen, gezogen. Nachdem das Programm Stadtumbau-Ost im letzten Quartal 2002 finanziell angelaufen ist, konnte ab dem Jahr 2003 ein erhebliches Abrissvolumen umgesetzt werden.

Bis Ende 2007 wurden 9.118 Wohnungen mit Fördermitteln des Stadtumbau-Ost-Programms in Halle abgerissen (Tabelle 3.4). Die Hälfte der Zielstellung des ISEK 2007 ist damit erreicht. Seit dem sehr starken Jahr 2004 (2.832 WE) gehen die jährlichen Rückbauzahlen jedoch stark zurück, so dass 2007 weniger als die Hälfte erreicht wurde. Zwar ist mit jährlich 1.200 abgerissenen WE die Zielstellung des ISEK 2007 bis 2015 erreichbar (9.600 WE in 8 Jahren). 2008 ist aufgrund des recht hohen Überhangs und der angekündigten Mittelbewilligungen für das Programmjahr 2008 ein höheres Abrissvolumen als 2007 zu erwarten. Doch aufgrund sinkender Mietwohnungsnachfrage, die sich nach 2010 beschleunigen wird, werden die Leerstände nicht mehr so stark sinken können. Verantwortlich hierfür sind unweigerlich sinkende Haushaltszahlen (insbesondere ab 2010) und ein strukturell notwendiges Neubauvolumen, welches den Wohnungsbestand mit zielgruppenspezifischen Angeboten ausweitet (Wohneigentum, altengerechtes Wohnen ...). Überschlägig ist bei Beibehaltung des momentanen jährlichen Abrissvolumens eine Leerstandsreduzierung auf etwa 17.000 WE 2015 erreichbar. Dies setzt jedoch eine weitere Aufwertung der Innenstadt mit steigender Wohnungsnachfrage in diesen Quartieren voraus. Die momentan stockende Sanierungstätigkeit von Altbauwohnungen hemmt die Umzugsmobilität in Halle und damit die Bevölkerungsverlagerung in die Innenstadt.

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 Altbauabrisse im Stadtumbauprogramm inzwischen als eine Fehlsteuerung angesehen, die ab 2008 ausgeschlossen ist. Die Aufwertungsmittel wurden in Halle beispielsweise für den Rückbau sozialer Infrastruktur eingesetzt (Schulen).

**Erfolg: bis Ende 2007
9.118 Wohnungen mit
Fördermitteln
abgerissen**

**Rückbauzielstellung
des ISEK 2007
erreichbar ...**

**... wenn die Innenstadt-
aufwertung und
-sanierung vorankommt**

Tabelle 3.4: Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost: vollzogener Rückbau (Abriss) von Wohnungen

		2003	2004	2005	2006	2007	Plan 2015
		Stadtentwicklungskonzept 2001				ISEK 2007	
		abgerissene WE					
Stadt Halle	Abriss						
	geplant kumuliert						18 700
	realisiert	1 398	2 832	2 255	1 463	1.170	
(Saale)	realisiert kumuliert		4 230	6 485	7 948	9.118	
gesamt							

Die Wohnungsmarkexperten bewerteten im Frühjahr 2007 die Aufgabenerfüllung des Stadtumbaus positiver als in den Vorbefragungen. Dennoch sind sie insgesamt mit dem Abrissvolumen und den Aufwertungsmaßnahmen unzufrieden. Sie bringen damit ihren Wunsch zum Ausdruck, die haleschen Wohnungsmarktprobleme deutlich schneller lösen zu wollen. Insbesondere das Abrissvolumen ist Ihnen zu gering, während die Unzufriedenheit mit der Aufwertung geringer ist. Die Neubautätigkeit wird vor dem Hintergrund des Stadtumbaus als angemessen bewertet.

3.3 Investitionsklima und Rahmenbedingungen aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarometer 2004)

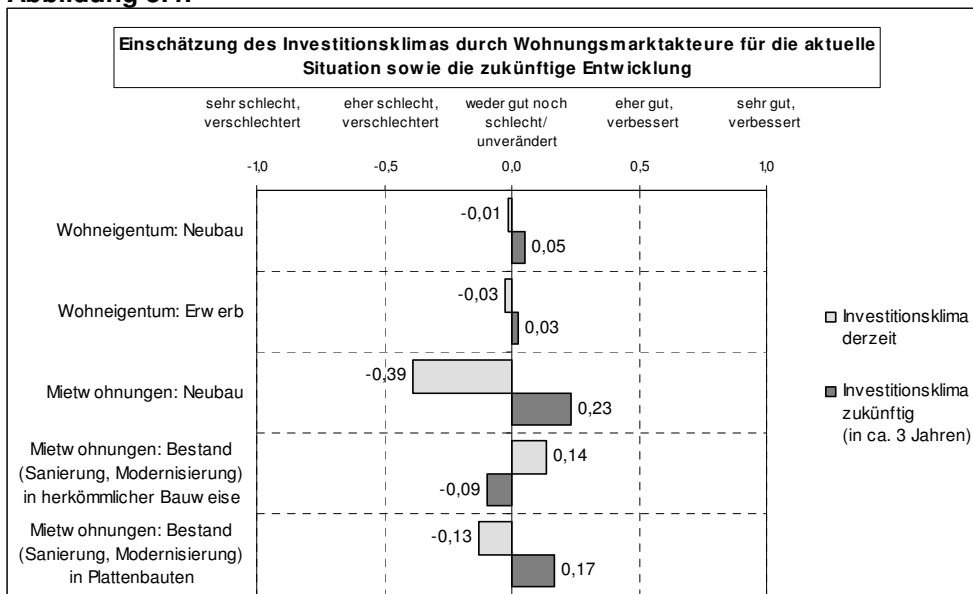
Die befragten Wohnungsmarktakeure wurden gebeten, das Investitionsklima aktuell sowie in einer Zukunftsperspektive von drei Jahren nach Marktsegmenten einzuschätzen (Abbildung 3.4).

Das aktuelle Investitionsklima ist im Segment Wohneigentum mittel, im Mietwohnungsbestand herkömmlicher Bauweise leicht positiv, im Mietwohnungsbestand Plattenbau leicht negativ und im Neubau von Mietwohnungen eher schlecht. Erstmals seit Beginn dieser Erhebungen 2003 ist eine deutliche Verbesserung des Investitionsklimas erkennbar. In den Vorjahren waren alle Indikatoren negativ. Alle Segmente konnten sich verbessern. Starke Verbesserungen sind beim Wohneigentum und bei den Plattenbauten eingetreten. Die zukünftige Erwartung liefert ein noch optimistischeres Bild. Großer Gewinner wäre der Mietwohnungs-Neubau. Der Plattenbaubestand wird leicht positiv erwartet. Abrutschen würde der Mietwohnungsbestand herkömmlicher Bauweise. Dass diese subjektive Markteinschätzung nicht unkritisch ist, offenbart der Abgleich mit der Wohnungsbautätigkeit und den Baugenehmigungen. Der Eigenheimbau ist beispielsweise in den Jahren 2005 und 2006 deutlich zurückgegangen. Dieser Rückgang wird jedoch aus Expertensicht akzeptiert.

Als stadtentwicklungspolitisch kritisches Segment kristallisieren sich Teilbestände des Altbau-Mietwohnungsbestand heraus (z. B. Innenstadt).

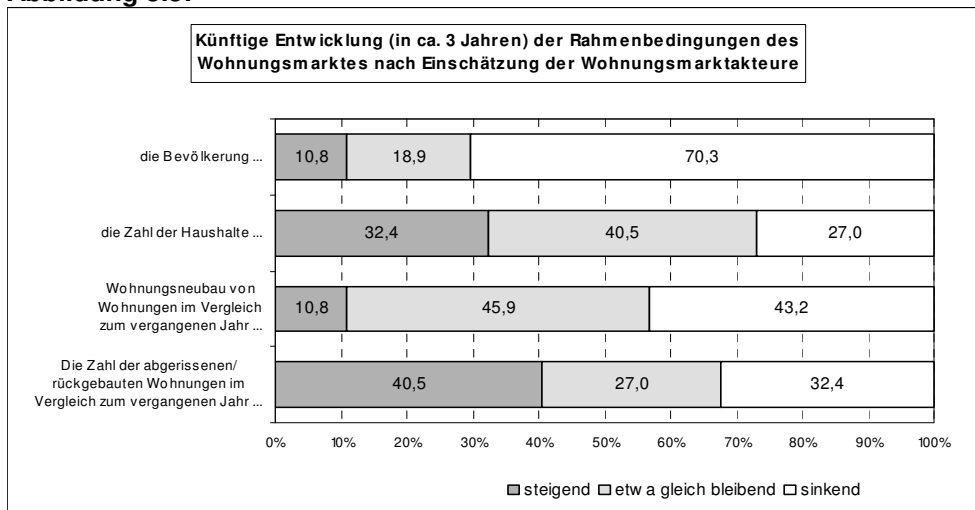
**Erstmals Verbesserung
des Investitionsklimas
erkennbar**

Abbildung 3.4:



Weiterhin wurden die Wohnungsmarktakeure zur erwarteten Entwicklung von Rahmenbedingungen des Marktes in ca. drei Jahren gefragt (Abbildung 3.5). Diese Einschätzung ist ebenfalls positiver ausgefallen als in den Vorjahren. So werden bis 2010 eine stabile Haushaltszahl, ein Abrissvolumen in der Höhe von 2006, eine etwas gesunkene Neubautätigkeit und sinkende Einwohnerzahlen erwartet. Auch hier offenbart die Einschätzung Optimismus, denn beispielsweise ist es landespolitisch erklärtes Ziel, dass das Abrissvolumen zugunsten der Aufwertung sinken soll.

Abbildung 3.5:



3.4 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsangebots

Die Zahl der in Halle (Saale) fertiggestellten Wohnungen ist 2005 und 2006 gegenüber 2004 sehr stark gesunken – besonders im Neubau – und hat das niedrigste Niveau seit dem „Wendeknick“ erreicht. Der Ein- und Zweifamilienhausbau hat trotz Rückgang robuster als der Mehrfamilienhausbau reagiert, dessen Neubautätigkeit 2006 auf eine Restgröße geschrumpft ist. Die Baugenehmigungszahlen sind nach dem historischen Tief der Jahre 2003/2004 in den Jahren 2005/2006 deutlich um mehr als 40 % gestiegen. Der Anstieg betrifft nur das Mehrfamilienhaussegment, das sehr beachtliche 300 WE jährlich erreicht hat. Die Genehmigungszahlen im Eigenheimbereich sind sehr niedrig, unterhalb der Bautätigkeit. Die Baugenehmigungen lassen eine klare Marktveränderung der realen Bautätigkeit erwarten: Behauptung des Einfamilienhausbaus auf niedrigem Niveau (deutlich unter den Annahmen des ISEK 2007), deutliche Erholung des Mehrfamilienhausbaus (im Planungskorridor des ISEK 2007).

Im **Umland** waren die Baufertigstellungen nach dem niedrigsten Stand 2004 weiter rückläufig, aber in geringerem Maße als in Halle. Das anteilige Eigenheimsegment ist stabil geblieben, die Marktbedeutung des Geschosswohnungsbaus hat sich weiter verringert. Der Einfamilienhausneubau ist auf dem Niveau 2004 stabil geblieben. Die Baugenehmigungszahlen sind gegenüber 2004 leicht gesunken, auch beim Einfamilienhausneubau, der vor einer Abschwächung der Bautätigkeit steht. Beim Vergleich des baulichen Suburbanisierungspotenzials hat Halle seine starke Position von 2004 – erstmals wurde die Mehrzahl der Einfamilienhäuser in der Stadt errichtet – wieder an das Umland verloren. Mit Blick auf die Baugenehmigungen ist es nicht unwahrscheinlich, dass wieder leichte Wanderungsverluste durch die Suburbanisierung für die Stadt entstehen, weil parallel die Zahl der Bildungszuwanderer aus dem Umland in den nächsten Jahren stark sinken wird. Die Wohneigentumsquote ist auf etwa 16 % gestiegen und erreicht damit die Hälfte des Vergleichswertes westdeutscher Städte.

Die Zahl der Wohnungsabgangsgenehmigungen ist gegenüber dem Spitzenjahr 2004 deutlich gesunken. Die Abgangszahlen summieren sich seit 2001 auf die hohe Zahl von ca. 12.000 WE. Bis Jahresende 2007 wurden 9.118 WE im Stadtumbau-Ost-Programm abgerissen. In den Jahren 2004 und 2005 wurden jeweils hohe Abrisszahlen erreicht, die sich seitdem halbiert haben. Die Zielstellung des ISEK 2007 ist bei Beibehaltung des gegenwärtigen Abrissvolumens erreichbar. Der Wohnungsbestand ist seit dem Höchststand im Jahr 2000 kontinuierlich sinkend (-5,3 %), im Jahr 2006 abgebremst auf einen Rückgang von ca. 1.100 WE. Die Abrisstätigkeit ist der mit Abstand dominierende Faktor der Wohnungsbestandsentwicklung seit 2003.

Das Investitionsklima ist aus Sicht der Wohnungsmarkttakteure im Frühjahr 2007 deutlich besser als in allen Vorjahren. Es ist mittel im Einfamilienhaussegment,

Geringste Bautätigkeit seit dem „Wendeknick“

Baugenehmigungszahlen: Renaissance für Geschosswohnungsbau

Marktanteil der Stadt Halle im Eigenheimbau ist wieder auf 40 % gesunken

Erfolg: bis Ende 2007 9.118 Wohnungen mit Fördermitteln abgerissen

Rückbauzielstellung des ISEK 2007 erreichbar

Erstmals Verbesserung des Investitionsklimas erkennbar

leicht positiv im herkömmlichen Mietwohnungsbestand, nur noch leicht negativ bei Plattenbauten und schlecht im Mietwohnungsneubau. Dass diese subjektive Markteinschätzung nicht unkritisch ist, offenbart der Abgleich mit der Wohnungsbautätigkeit und den Baugenehmigungen. Als Rahmenbedingung für die Investitionsstätigkeit in Halle (Saale) werden bis 2010 eine stabile Haushaltszahl, ein Abrissvolumen in der Höhe von 2006, eine etwas gesunkene Neubautätigkeit und sinkende Einwohnerzahlen erwartet. Auch hier offenbart die Einschätzung Optimismus.

Indikator	Tendenz
Fertiggestellte Wohnungen in Halle 2005/2006	↘↘
Baugenehmigungen für Wohnungen in Halle 2005/2006	↗↗
Fertiggestellte Wohnungen in Umlandkreisen 2005/2006	↘
Baugenehmigungen für Wohnungen in Umlandkreisen 2005/2006	↘
Stadt Halle versus Umland bei 1-2-Familienhäusern: Anteil der Stadt an den Baufertigstellungen im Neubau 2005/2006	↘↘
Stadt Halle versus Umland bei 1-2-Familienhäusern: Anteil der Stadt an den Baugenehmigungen im Neubau 2005/2006	→↘
Entwicklung der Wohneigentumsquote 2005	↗
Wohnungsabgänge (Abgangsgenehmigungen) 2005/2006	↘↘
vollzogener Abriss in Stadtumbaugebieten 2006/2007	↘
Wohnungsbestand 2005/2006	↘↘
aktuelles Investitionsklima 2007 (Wohnungsmarktbarometer)	mittel

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 hinsichtlich der planungsrechtlichen Verfügbarkeit und der Markteinschätzung durch die Wohnungsmarkttakteure analysiert.

4.1 Immobilienmarkt

Die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt wird mit den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte analysiert. Einleitend der Hinweis, dass die Datenbasis nicht so robust ist, wie es wünschenswert wäre. Im Jahr 2003 wurde die territoriale Abgrenzung der Gutachterausschüsse in Sachsen-Anhalt verändert. Weniger Ausschüsse sind für jeweils größere Territorien zuständig. Dadurch entsteht bei allen regionalen Daten eine gebrochene Zeitreihe mit eingeschränkten Möglichkeiten zum Längsschnittvergleich.

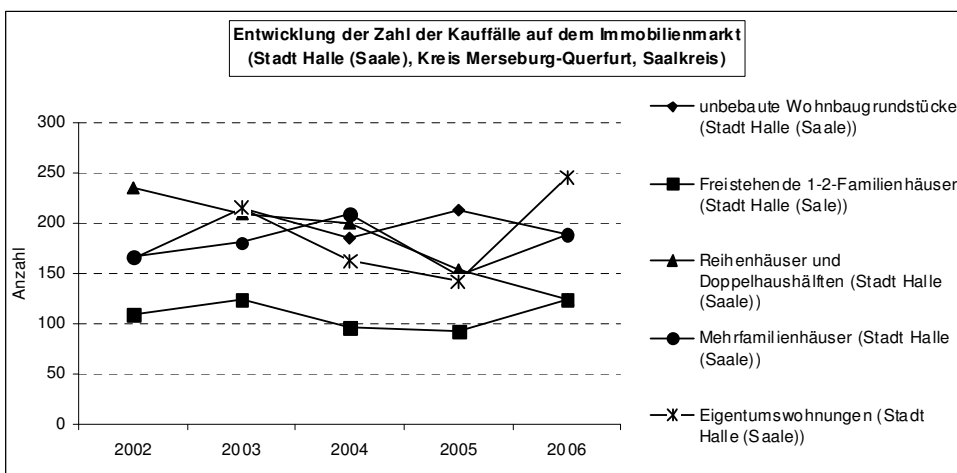
Die Zahl der Kauffälle hat sich in den Segmenten des Immobilienmarktes unterschiedlich entwickelt (Abbildung 4.1):

- Unbebaute Wohnbaugrundstücke pendeln in Halle seit 2003 um eine Fallzahl von 200, während im Umland die Zahlen kontinuierlich zurückgegangen sind.
- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 2006 in Halle verstärkt gekauft, während im Umland kontinuierliche Rückgänge zu konstatieren sind.
- Dagegen ist der Reihenhausmarkt in der Stadt vom Rückgang betroffen, während er im Umland 2006 wieder angezogen hat.
- Mehrfamilienhäuser wurden 2006 in Halle verstärkt umgesetzt (im Umland bedeutungslos).
- Der Umfang der Transaktionen von Eigentumswohnungen in Halle hat 2006 gegenüber 2005 um über 70 % zugenommen (im Umland bedeutungslos).

In der Summe ist ein Anziehen der Marktdynamik im Jahr 2006 unverkennbar.

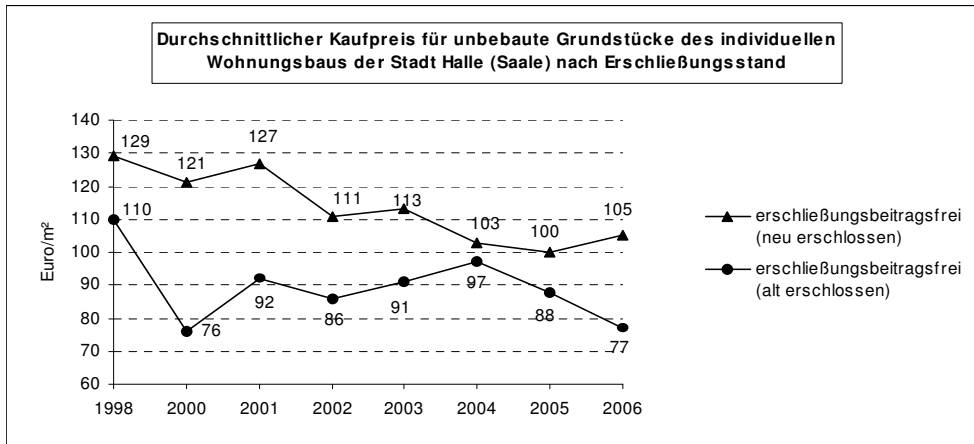
Anziehen der Marktdynamik 2006

Abbildung: 4.1:



Die Preisentwicklung der Kaufpreise für *erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* in der Stadt Halle (Saale) war mehrere Jahre von zunehmender Konvergenz der alt erschlossenen und der neu erschlossenen Grundstücke geprägt, bis im Jahr 2004 ein einheitliches Preisniveau erreicht war (Abbildung 4.2).

Abbildung 4.2:

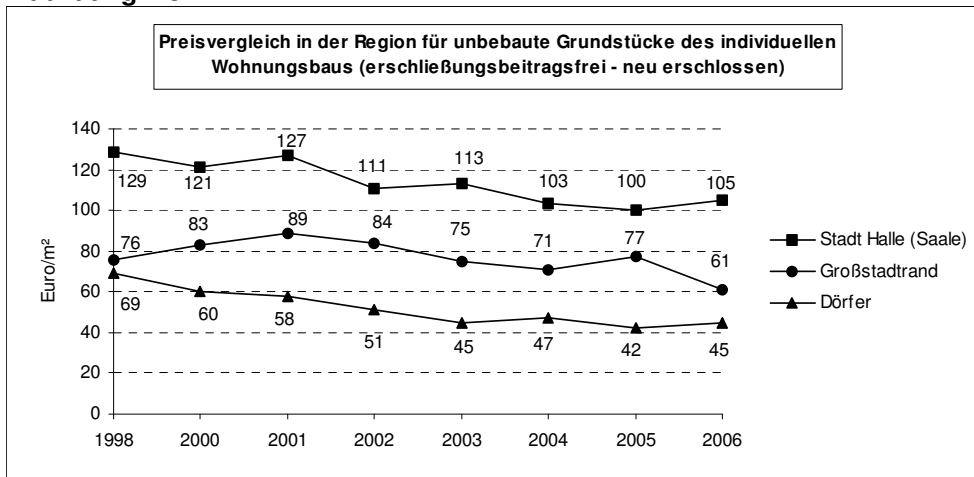


Seitdem sind die neu erschlossenen Grundstücke, die quantitativ den Markt dominieren, im Preis stabil geblieben, 2006 etwas gestiegen, während die alt erschlossenen Grundstücke kräftig um ca. 20 % im Preis gegenüber 2004 gefallen sind. In der Summe nivellieren sich die beiden gegenläufigen Effekte, so dass von stabilen Grundstückspreisen für Einfamilienhäuser ausgegangen werden kann, der auf Vorzieheffekte wegen der entfallenen Eigenheimzulage und der Mehrwertsteuererhöhung nicht mit Preissteigerungen reagiert hat.

Der Preisvergleich in der Region für die neuerschlossenen Grundstücke (Abbildung 4.3) zeigt für 2006 ein wieder stark gewachsenes Preisgefälle der Großstadt zum suburbanen Umland (44 €/m² Differenz gegenüber 23 €/m² im Jahr 2005). Diese Entwicklung wird genau zu beobachten sein. Für die bezüglich der Kauffallzahlen weniger bedeutsamen alterschlossenen Grundstücke gilt der gegenteilige Befund: die Stadt-Umland-Preisdifferenz ist deutlich gesunken.

Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus preisstabil

Abbildung 4.3:



Die (erschließungsbeitragsfreien) Mehrfamilienhausgrundstücke (alt erschlossen) hatten die Talsohle des Preisverfalls im Jahr 2002 erreicht. Seitdem steigen die Preise kontinuierlich, im Jahr 2006 kräftig (ca. 40 % über dem Niveau von 2002). Das Preisniveau liegt jetzt wieder etwas über den Einfamilienhausgrundstücken. Im Zusammenhang mit dem Frühindikator Baugenehmigungen ist dies Indiz für eine künftig wieder anziehende Bautätigkeit in diesem Segment.

Kräftiger Preisanstieg von Mehrfamilienhausgrundstücken

Nach den starken Preisrückgängen für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Jahren 2001/2002 gab es moderate Preisrückgänge in den Jahren 2003/2004 und einen stärkeren Verlust 2005, der die Talsohle markiert. Im Jahr 2006 sind die Preise für Eigenheime der jüngsten Baualtersklasse kräftig um knapp 50 % (!) gestiegen und haben damit alle Verluste seit 2001 kompensiert. Etwas abgeschwächt treten diese

Kräftiger Preisanstieg für Ein-Zweifamilienhäuser 2006: Vorzieheffekt

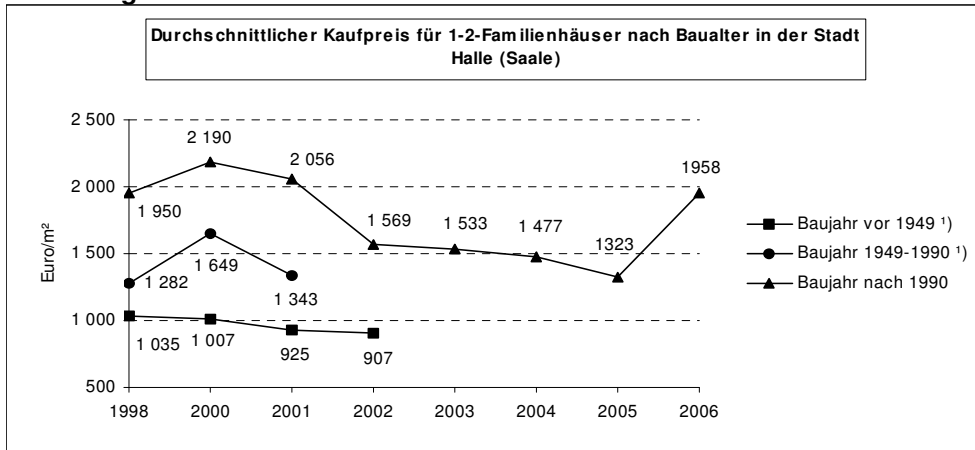


Preissteigerungen 2006 im Katasteramtsbereich auf. Dies ist ein deutlicher Hinweis für einen Vorzieheffekt wegen der Mehrwertsteuererhöhung.

Die Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für *Mehrfamilienhäuser* ist von extremen Preisschwankungen gekennzeichnet. Seit 2003 gab es einen sehr starken Preiserückgang auf 1/3 des Durchschnittsniveaus der Jahre 1998-2002. 2006 sind die Preise explosionsartig wieder auf dieses Niveau gestiegen (ca. 500 €/m²): die Nachfrage hat sehr stark angezogen. Dies bestätigen die Ergebnisse der Immobilienauktionen, wo es keine schwer verkäuflichen Objekte mehr in Halle gibt (Abbildung 4.4).

**Explosionsartiger
Preisanstieg bei Mehr-
familienhäusern**

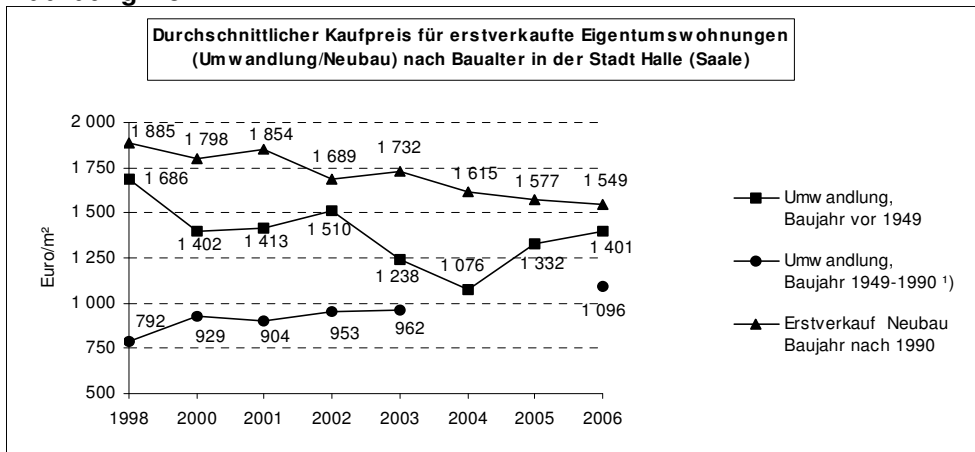
Abbildung 4.4



Die Preistendenz bei *Eigentumswohnungen* ist von starken Polarisierungen gekennzeichnet, die sich im Mittel kompensieren. Die das Marktgeschehen dominierenden erstverkauften Altbau-Eigentumswohnungen sind im Preis stark gestiegen auf 1.400 €/m². Im Weiterverkauf – das zweitwichtigste Marktsegment 2006 – sind die Preise jedoch in gleichem Maße gesunken auf nur noch 730 €/m². Die Neubaupreise sind konstant, die anderen Segmente bedeutungslos (Abbildung 4.5).

**Eigentumswohnungen
im Mittel preisstabil**

Abbildung 4.5:



4.2 Baulandpotenziale

Für den diesjährigen Bericht wird auf eine aktualisierte Baulandpotenzialerhebung von Ende 2006 zurückgegriffen. Die Erhebung berücksichtigt Flächen im Bestand (Baulücken, geplante Abrissflächen in Großwohnsiedlungen). Berechnungsgröße sind Wohneinheiten (WE). Der Zusammenhang von WE zum benötigten Wohnbauland ist vom Grad der Verdichtung und dem Baustrukturtyp abhängig. Hier hat es in den letzten Jahren bei der Nachfrage und den Planungskonzepten starke Ver-

**Aktualisierung der
Baulandpotenziale**



schiebungen zu einer geringeren baulichen Dichte und zum Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser gegeben. Diese Elastizität der Bebaubarkeit ist zu beachten. Die Baulandpotenziale für den Wohnungsbau umfassten Ende 2006 knapp 7.000 WE (Tabelle 4.1). Davon steht etwa 2/3 für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung, 1/3 für den Geschosswohnungsbau – wobei diese Proportionen nachfrageabhängig sind. Die Marktverfügbarkeit der Baulandpotenziale hängt vom Planungsstand ab. Etwa die Hälfte des Potenzials hat Baurecht. Im Geschosswohnungsbau ist dieser Anteil aufgrund der Marktentwicklung höher (ca. 3/4 mit Baurecht), im Einfamilienhausbereich niedriger (40-45 %). Dort haben neben dem kurz- bis mittelfristig erzielbaren Baurecht in B-Plänen in Bearbeitung (15 %) die langfristigen Reserven im Flächennutzungsplan und auf (künftigen) Rückbaustandorten in den Großwohnsiedlungen große Bedeutung (40-45 %). Als Präzedenzfall für eine derartig umzustrukturierende Großwohnsiedlung ist Heide-Nord geplant.

Für knapp 7.000 WE Baulandpotenzial, davon 2/3 für Ein- und Zweifamilienhäuser

Ist das Baulandpotenzial ausreichend?

Die hohen Leerstände im Geschosswohnungssegment und die Zielstellung der Aktivierung leer stehenden innerstädtischen Altbaubestandes erübrigen eine nähere Betrachtung für dieses Marktsegment. Für den strukturell notwendigen Geschosswohnungsneubau stehen mehr als ausreichend Flächen zur Verfügung.

Im Ein- und Zweifamilienhaussegment ist eine Annahme über die Mobilisierbarkeit des Baulandpotenzials bis 2020 zu treffen. Erfahrungsgemäß ist eine vollständige Mobilisierung der theoretischen Potenziale kaum möglich, z. B. innerhalb der Planungsreserve des FNP. Bei einer 75-prozentigen Mobilisierungsquote der Baulücken, der Umstrukturierungsstandorte in den Großwohnsiedlungen und der Planungsreserve des FNP steht ein mobilisierbares Potenzial von ca. 2.000 WE in diesen Standorten und 2.100 WE in Bebauungsplänen zur Verfügung, zusammen 4.100 WE. Das Verhältnis von Angebot zu Nachfrage stellt sich wie folgt dar:

- Das mobilisierbare Baulandpotenzial umfasst etwa das 13 bis 14-fache der durchschnittlichen Neubautätigkeit der letzten fünf Jahre (2002-2006: 300 WE im Durchschnitt).
- Das ISEK 2007 erwartet einen jährlichen Neubaubedarf von ca. 350 WE im Status-quo-Szenario (bis 2015). Das Baulandpotenzial beträgt das 11 bis 12-fache davon.
- Aufgrund einer Nachfrageprognose nach Wohneigentum auf Basis der Altersgruppe der 30-39-jährigen (vgl. Kapitel 2.6) gibt es bis 2020 einen Neubaubedarf von 3.300 bis 3.400 WE.

Insgesamt lässt sich auch im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser keine Knappheit an Bauland feststellen. Die Baurechtschaffung weist einen genügenden zeitlichen Vorlauf aus (min. 5 Jahre). Marktwirksame Verknappungstendenzen werden wahrscheinlich nicht vor 2015 wirksam. Die Bewertung im hier vorgelegten Wohnungsmarktbericht unterscheidet sich von früheren Bewertungen (Wohnungsmarktbericht 2005, ISEK 2007). Dies hängt mit neuen Erkenntnissen aus der altersgruppenbezogenen Nachfrageprognose (Kapitel 2.6) und der rückläufigen Bautätigkeit zusammen. Eine weitere Verbesserung der Bewertung wird vom Wohnungsmarktgutachten 2008 erwartet.

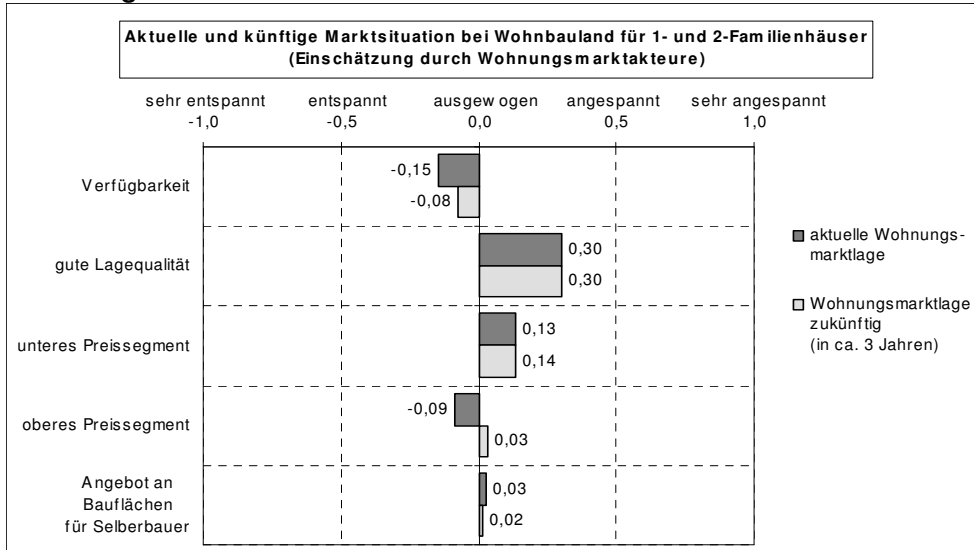
Keine Knappheit an Bauland für Einfamilienhäuser erkennbar

Tabelle 4.1: Baulandpotenziale* für Wohnungsbau (Stand: Ende 2006)

	in 1-2-Familienhäusern		in Mehrfamilienhäusern	
	WE	%	WE	%
Bebauungspläne (ca. 2/3 mit Baurecht)	2.100	44	1.300	59
Baurecht aufgrund § 34 BauGB in klassischen Baulücken	650	14	800	36
potenzielle Einfamilienhausstandorte in Großwohnsiedlungen	400	8	0	0
Planungsreserve FNP	1.600	34	100	5
Baulandpotenziale insgesamt	4.750	100	2.200	100
*Schätzung, da die WE-Zahl vom Baustrukturtyp (EFH/MFH) und der Marktlage abhängt Datengrundlage: Fachbereich Stadtentwicklung und -planung (Eigenerhebung)				

Das Wohnungsmarktbarometer (Abbildung 4.6) zeigt aus Sicht der Experten eine ausgewogene Marktlage bei Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser. Anspannungstendenzen gibt es nur bei guter Lagequalität.

Abbildung 4.6:



4.3 Überblick zur Entwicklung des Immobilienmarktes und der Baulandpotenziale

Der Immobilienmarkt in Halle hat im Jahr 2006 deutlich angezogen. Das gilt sowohl für die Kaufentwicklung in den meisten Segmenten, als auch für die Preise. Die Grundstückspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser waren 2005/2006 stabil, für Mehrfamilienhäuser sind sie 2006 kräftig gestiegen. Ein- und Zweifamilienhäuser haben 2006 einen Preissprung von fast 50 % erlebt – ein deutlicher Hinweis für einen Vorzieheffekt wegen der Mehrwertsteuererhöhung zu Beginn 2007. Geradezu explosionsartig sind die Preise für Mehrfamilienhäuser 2006 von einem sehr niedrigen Niveau angestiegen. Der Markt der Mietobjekte hat sich dynamisch entwickelt. Eigentumswohnungen zeigen preislich Polarisierungstendenzen, die sich im Mittel etwa kompensieren. Die Analyse der Baulandpotenziale ist in Halle nur für das Einfamilienhaussegment notwendig. Nach einer aktualisierten Potenzialerhebung von 2006 steht in diesem Segment ein mobilisierbares Potenzial von ca. 4.100 WE zur Verfügung. Es lässt sich keine Knappheit an Bauland feststellen. Die Baurechtschaffung weist einen genügenden zeitlichen Vorlauf aus (min. 5 Jahre). Marktwirksame Verknappungstendenzen werden wahrscheinlich nicht vor 2015 wirksam. Die Bewertung im hier vorgelegten Wohnungsmarktbericht unterscheidet sich von früheren Bewertungen aufgrund verfeinerter Prognosen (Altersgruppen) und zurückgehender Bautätigkeit. Die Wohnungsmarktakteure bewerten die Marktlage bei Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser als ausgewogen.

**Anziehen der Marktdynamik 2006
Kräftiger Preisanstieg für Ein-Zweifamilienhäuser 2006: Vorzieheffekt**

Explosionsartiger Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern

Keine Knappheit an Bauland für Einfamilienhäuser erkennbar

Indikator	Tendenz
durchschnittlicher Kaufpreis Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 2006	→
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhausgrundstücke 2006	↗
durchschnittlicher Kaufpreis 1-2-Familienhäuser 2006	↗↗
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhäuser 2006	↗↗↗
durchschnittlicher Kaufpreis Eigentumswohnungen 2006	→
Baulandpotenziale für 1-2-Familienhäuser	ausreichend
Marktsituation Wohnbauland für 1-2-Familienhäuser 2007 (Marktbarometer)	ausgewogen

5. Wohnungsmarktentwicklung

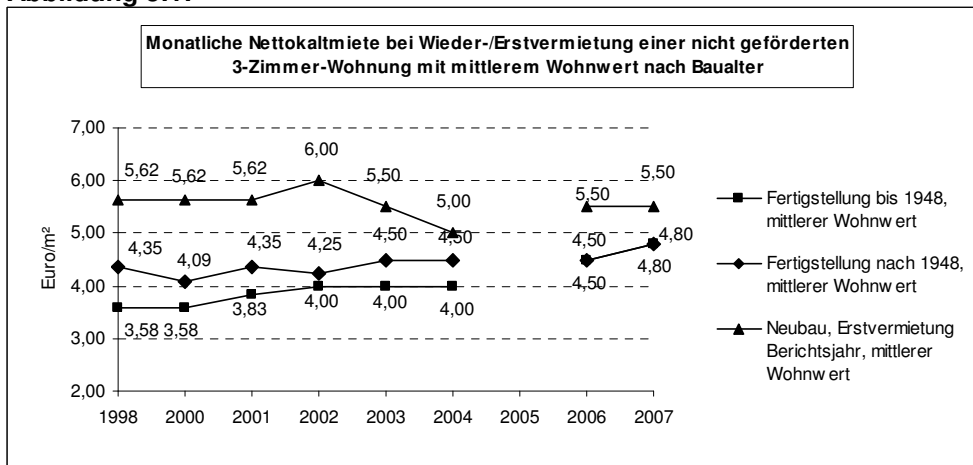
In diesem Kapitel werden Indikatoren betrachtet, die Anhaltspunkte für den Grad der An- bzw. Entspannung des Marktes geben: die Mietentwicklung, die Umzugshäufigkeit, die Entwicklung der Zufriedenheit der Nutzer mit ihrer Wohnungssituation sowie der Leerstand. Anschließend folgt die Beurteilung des Marktgeschehens durch die Wohnungsmarktakteure.

5.1. Mieten

Die aktuelle Marktsituation schlägt sich insbesondere bei den neu abgeschlossenen Mieten nieder. Es werden daher die Mieten für Neuvermietungen analysiert, die für unterschiedliche Wohnqualitäten und Baujahrsgruppen jeweils im 1. Quartal des Jahres differenziert erhoben werden. Daten von begrenzter Aussagekraft stehen dafür von den Maklerverbänden RDM und IVD zur Verfügung. Der IVD repräsentiert in Sachsen-Anhalt den früheren VDM, da die beabsichtigte Fusion mit dem RDM nicht vollzogen werden konnte. Unübersichtlich wird es zusätzlich, da beide Verbände ihre Statistik umgestellt haben und teilweise die Methodik des Konkurrenten übernommen haben. Die Zeitreihen haben damit eine problematische Bruchstelle. In der Tendenz ist ein Anstieg der Mietpreise für eine nicht geförderte Dreizimmerwohnung mit mittlerem Wohnwert zu erkennen (Abbildung 5.1). Die Neubaumieten liegen nach dem Tief 2004 wieder bei 5,50 €/m², das DDR-Wohnungssegment ist 2007 leicht auf 4,80 €/m² gestiegen, Altbaumieten sind deutlich auf die gleiche Höhe gestiegen. Diese Preissteigerungen gelten auch für Wohnungen guten Wohnwertes. Dagegen sind die Preise bei einfachem Wohnwert nicht gestiegen. Dies spricht für Polarisierungstendenzen, die sich ja auch bei anderen Wohnungsmarktindikatoren beobachten lassen.

Mieten bei mittlerem und gutem Wohnwert etwas gestiegen...

Abbildung 5.1:



Stand: 1. Quartal des jeweiligen Jahres

Quelle: bis 2004 Ring Deutscher Makler, ab 2005 Immobilienverband Deutschland (IVD)

Diese Analyse der Maklerverbände wird durch einen Mietspiegelvergleich ergänzt, der die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Der hallesche Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel (gemäß §§ 558 ff. BGB). Leider nimmt er nur sehr wenige Differenzierungen vor (nur zwei Baujahrsklassen, keine Berücksichtigung der Lage) – wider bessere Marktkenntnis seitens der Akteure – so dass seine Aussagequalität für die Wohnungsmarktbeobachtung nicht befriedigen kann. Man kann z. B. die Altbauten bis 1948 nicht vom DDR-Wohnungsbau unterscheiden. Im langjährigen Vergleich von 1998 bis 2006 sind die Wohnungsmieten bis Baujahr 1990 bei einfacher Beschaffenheit moderat gestiegen (+24 ct/m²). Bei normaler Wohnungsbeschaffenheit (+71 ct/m²) und guter Beschaffenheit (+100 ct/m²) waren die Mietsteigerungen wesentlich höher. Nur im Neubau sind die Mieten deutlich gefallen (-98 ct/m²). Der Vergleich über einen kürzeren Zeitraum (2002 bis 2006) zeigt

die gleiche Tendenz (Beschaffenheit einfach: +10 ct/m²; normal: +40 ct/m²; gut: +28 ct/m²; Neubau: -84 ct/m²). Bei detaillierter Betrachtung der Ausstattungsmerkmale gab es in 10 von 11 Segmenten Mietsteigerungen von 1998 bis 2002. Von 2002 bis 2006 sind die Preise dagegen in 4 von 11 Segmenten gesunken, darunter deutlich bei sehr einfach ausgestatteten Wohnungen (einfache Beschaffenheit, ohne WC, Bad/Dusche, Sammelheizung oder nur ein Ausstattungsmerkmal).

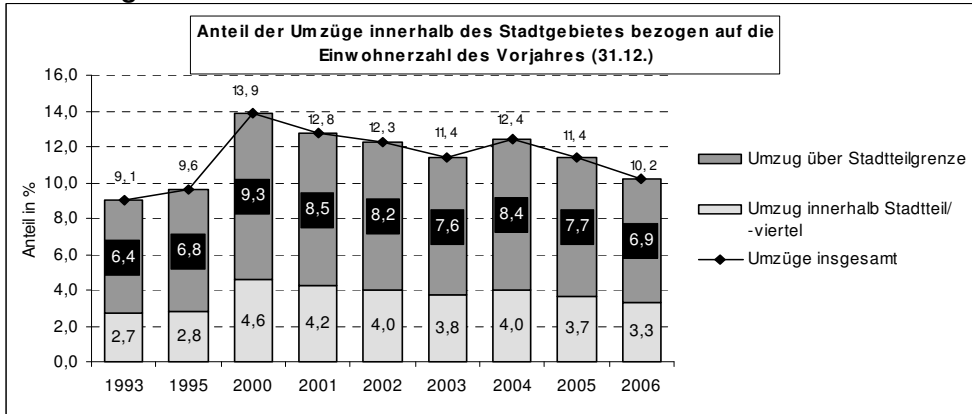
... bei einfachem
Wohnwert stabil

5.2 Fluktuation und Wohnzufriedenheit

Die innerstädtische Umzugsquote ist ein besonders gut geeigneter Indikator, um die Anspannung des Wohnungsmarktes zu erfassen und frühzeitig Richtungswechsel festzustellen (Frühwarnindikator, Abbildung 5.2). Der steile Anstieg der innerstädtischen Mobilität (Verdoppelung!) innerhalb einer engen Spanne von 1994 bis 1998 verdeutlicht die starke Entspannung des Wohnungsmarktes in dieser Phase. Von 1998 bis 2000 bewegte sich die innerstädtische Mobilität auf hohem Niveau. Nach drei Jahren des Rückgangs der Umzugsquote von 2001 bis 2003 ist sie im Jahr 2004 kurzzeitig angestiegen – das große Abrissvolumen im Stadtbau mit dem Umzugsmanagement wird hierzu beigetragen haben – um seitdem kontinuierlich zu fallen. Im Jahr 2006 lag die Umzugsquote mit 10,2 % um 4,3 Prozentpunkte unter dem Maximum des Jahres 1998 (24 Tsd. Umgezogene vs. 38 Tsd. Umgezogene). Dies weist erstmals seit Beginn des Monitorings auf eine ausgeglichenerere Marktlage hin. Zu beachten ist jedoch auch, dass die meisten Haushalte, die eine Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse durch Umzug anstrebten, die entspannte Wohnungsmarktlage in den vergangenen Jahren genutzt haben (vgl. Wohnzufriedenheit). Hinzu kommt eine zurückgehende Umzugsmobilität aufgrund der schnellen Alterung der Bevölkerung: die umzugsaktiven Altersgruppen sind drastisch geschrumpft.

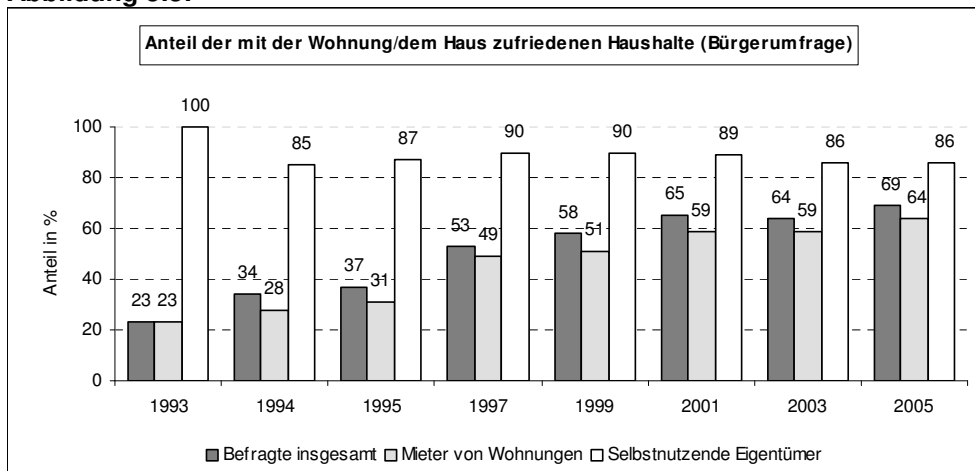
Fallende innerstädtische
Mobilität

Abbildung 5.2:



Mit der Realisierung der Wohnvorstellungen und der Aufwertung des Bestandes durch die Vermieter erhöhte sich die Wohnzufriedenheit der Hallenser Bürger erheblich (Abbildung 5.3).

Abbildung 5.3:



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

Gemäß der Bürgerumfrage war 1993 nur etwa ein Viertel (23 %) der Haushalte mit der Wohnung bzw. dem Haus zufrieden. Dieser Zufriedenheitsanteil erhöhte sich als einer der ganz wenigen Zeitreihenindikatoren der Bürgerumfragen kontinuierlich. Inzwischen sind 71 % der Befragten (Bürgerumfrage 2007) mit Wohnung oder Haus zufrieden, darunter fast 2/3 der Mieter (2005). Dies ist eine außerordentlich positive Entwicklung. Die Eigentümerzufriedenheit ist traditionell höher. Zurückgegangen ist insbesondere das Mittelfeld der *teilweise* zufriedenen/unzufriedenen Bewohner. Jedoch ist auch der Anteil der unzufriedenen Bewohner auf 11 % 2005 gesunken.

Ebenfalls gestiegen ist seit Anfang der 90er Jahre die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung, konnte mit der Steigerung der Wohnzufriedenheit jedoch nicht ganz mithalten (64 % im Jahr 2007). Der Rückgang der Umgebungszufriedenheit im Jahr 2003 auf 55 % hat keine Trendwende eingeleitet. Ob Zusammenhänge zum Stadtumbau bestehen – der Zufriedenheitszuwachs in der Silberhöhe und der Westlichen Neustadt spräche dafür – muss anhand der aktuellen Bürgerumfrage 2007 geprüft werden.

**Wohnzufriedenheit auf
71 % gestiegen**

**Zufriedenheit mit Wohn-
umgebung ebenfalls hoch**

5.3 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand in Halle (Saale) wird von der Stadtverwaltung in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen (Bestände vorrangig im DDR-Wohnungsbau) und durch Vor-Ort-Erhebungen ermittelt. Problematisch sind die Bestände der Privateigentümer, die sich auf das Altbausegment konzentrieren, die wiederum in der Innenstadt bzw. innenstadtnah liegen. Die letzte umfassende Vor-Ort-Erhebung gab es 2005. Seitdem wird fortgeschrieben.

Nach dem Höhepunkt des Wohnungsleerstandes in Halle zur Jahresmitte 2003 mit über 31.000 WE wurde 2004 der große Durchbruch bei der Verringerung der Wohnungsleerstände mit einem Rückgang von 3.878 WE erzielt (Tabelle 5.1). Der Stadtumbau-Ost als absolut dominierender Faktor der Leerstandsreduzierung – eine wachsende Wohnungsnachfrage wie in Dresden und Leipzig gibt es in Halle nicht – konnte 2004 seinen größten Mengeneffekt erzielen. Seitdem sinken die Leerstände kontinuierlich, aber immer langsamer, verursacht durch die zurückgegangene Abrissförderung. Nach der Konstanz des Leerstandes im 1. Halbjahr 2007 ist für das 2. Halbjahr wieder ein größerer Leerstandsrückgang zu erwarten. Die Leerstandsquote ist vom Maximum 21 % auf unter 16 % gefallen. Eine Erklärung für den geringeren Erfolg der Leerstandsreduzierung in den letzten Jahren liefert die Verteilung der Leerstände auf die Wohnungsunternehmen und auf die privaten Eigentümer. Durch den Stadtumbau-Ost konnten die Wohnungsunternehmen den Leerstand in Ihren Beständen, die zu 3/4 Plattenbauten bilden, erheblich senken, um 42 % bzw. -7.400 WE. Weitere Abrisse sind schwieriger als vor einigen Jahren, weil es keine vollständig leeren Blöcke mehr gibt, geeignete Ersatzwohnungen den Unternehmen in geringerem Umfang zur Verfügung stehen

**Wohnungsleerstand seit
dem Maximum um über
8.000 WE gefallen; Quote
von 21 % auf 16 % gefal-
len**

**Erfolg des Stadtumbau-
programms: Leerstandsre-
duzierung der Wohnungs-
unternehmen um 42 %**



usw. Mit 55 % ist die Mehrheit des Leerstandes inzwischen in der Hand von Privateigentümern, darunter häufig Kleineigentümer mit einem Haus. Die Zahlen sind hier seit Jahren unverändert hoch. Dies sind überwiegend Altbauten, in denen incl. des HWG-Bestandes insgesamt ca. 12.500 WE leer stehen (Plattenbau-Leerstand: ca. 10.000 WE). Für diesen Leerstand kann Abriss nur selten eine Lösung sein, da dies den Zielen des Stadtumbaus und der fundamentalen, stadtbildprägenden Bedeutung dieser Bestände widerspricht, zumal sich die Nachfragesituation günstig entwickelt. Ein förderpolitisches Umdenken hat eingesetzt (z. B. Erhöhung des Anteils der „Sicherungsmittel“ auf 15 % in der Verwaltungsvereinbarung zum Stadtumbau-Programm 2008). Beispielsweise gibt es in den beiden innerstädtischen Stadtumbaugebieten ca. 360 Gründerzeitgebäude, die vollständig leer stehen mit ca. 2800 WE. Mehr als die Hälfte dieser Gebäude hat schwerwiegende bauliche Schäden, so dass Handeln dringend geboten erscheint.

Aber: Mehrheit des Leerstandes wieder in Altbauten und im Privateigentümerbestand

Problem: Verfall der innerstädtischen Gründerzeit bedrohlich

Tabelle 5.1: Wohnungsleerstand in Halle (Saale)

Erhebungsstand ca.	31.3.01	31.12. des Jahres						30.06.2007		
		2001	2002	2003	2004	2005	2006	gesamt	Wohnungsunternehmen	priv. u. sonstige Eigentümer
Anzahl leerstehender Wohnungen	26.599	29.176	30.178	29.943	26.065	24.117	22.991	22.834	10.208	12.626
Anteil leerstehender Wohnungen am jeweiligen Bestand	17,6%*	19,3%	20,0%	20,7%	17,2%	16,7%	16,0%	15,9%	15,4%	16,4%
Anteil der Eigentümergruppen am gesamten Leerstand									45%	55%
Veränderung absolut		2.577	1.002	-235	-3.878	-1.948	-1.126	-157	-7400 ¹	+56 ¹
Veränderung relativ		9,7%	3,4%	-0,8%	-13,0%	-7,5%	-4,7%	-0,7%	-42,0%	+0,4%

*bezogen auf den Bestand am 31.12.2000

¹bezogen auf den 31.12.2002

5.4 Merkmale des Hallenser Wohnungsmarktes aus Sicht der Wohnungsmarktakteure (Wohnungsmarktbarometer 2005)

Die Wohnungsmarktakteure wurden im Wohnungsmarktbarometer gebeten, für verschiedene Merkmale einschätzen, ob diese für den Hallenser Wohnungsmarkt typisch, zum Teil typisch oder nicht typisch sind.

Bezogen auf die *Vermietungssituation* wurden Leerstände im unsanierten Bestand und steigende Nebenkosten als sehr typisch bewertet. Die Mietpreisentwicklung wird tendenziell als stabil eingeschätzt (weder steigend noch sinkend). Im sanierten Bestand sind Leerstände zum Teil typisch.

Bezogen auf *spezielle Mietergruppen* wird die Situation der Geringverdiener/Erwerbslosen und der Ausländer/Aussiedler bei der Wohnungssuche als schwierig angesehen. Für beide Gruppen haben sich die Marktchancen gegenüber den Vorjahren sukzessive verschlechtert. Hohe Ansprüche der Mieter an die Qualität der Wohnungen sind typisch, schwierige Mieter z. T. typisch, hohe Ansprüche der Vermieter bei der Mieterauswahl dagegen eher nicht. Das Marktbarometer repräsentiert natürlich eher die Sicht der Vermieter.

Bezogen auf die *Entwicklung von Stadtvierteln* steht die Lage als typisches Merkmal an erster Stelle, gefolgt von zunehmender sozialer Segregation und infrastruktureller Ausstattung.

Im *Wohnungsbau* ist hohe Neubautätigkeit sehr untypisch im Mietwohnungssektor und auch eher untypisch im Eigentumssektor. Geeignetes Wohnbauland ist teilweise typisch.

Hohe Leerstände im unsanierten Bestand und steigende Nebenkosten

Schwierigkeiten von Geringverdienern und Ausländern/Aussiedlern

Hohe Qualitätsansprüche der Mieter

Lage, Lage, Lage; zunehmende Segregation

5.5 Aktuelle u. künftige Lage am Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktakteure (Wohnungsmarktbarometer 2005)

Die Wohnungsmarktakteure wurden gebeten, die aktuelle und voraussichtliche Lage am Hallenser Wohnungsmarkt für verschiedene Marktsegmente einzuschätzen (Abbildung 5.4). Aus den Einschätzungen anhand der 5-teiligen Skala von „sehr entspannt“ (-1) bis „sehr angespannt“ (+1) wurden Durchschnittswerte gebildet. Insgesamt werden fast alle Marktsegmente als entspannt bewertet. Die Zukunftseinschätzung geht von einer weitgehend unveränderten Situation in den kommenden drei Jahren aus. Gegenüber der Vorerhebung 2005 ist die Entspannung etwas gesunken und gleicht damit wieder der Markteinschätzung 2004:

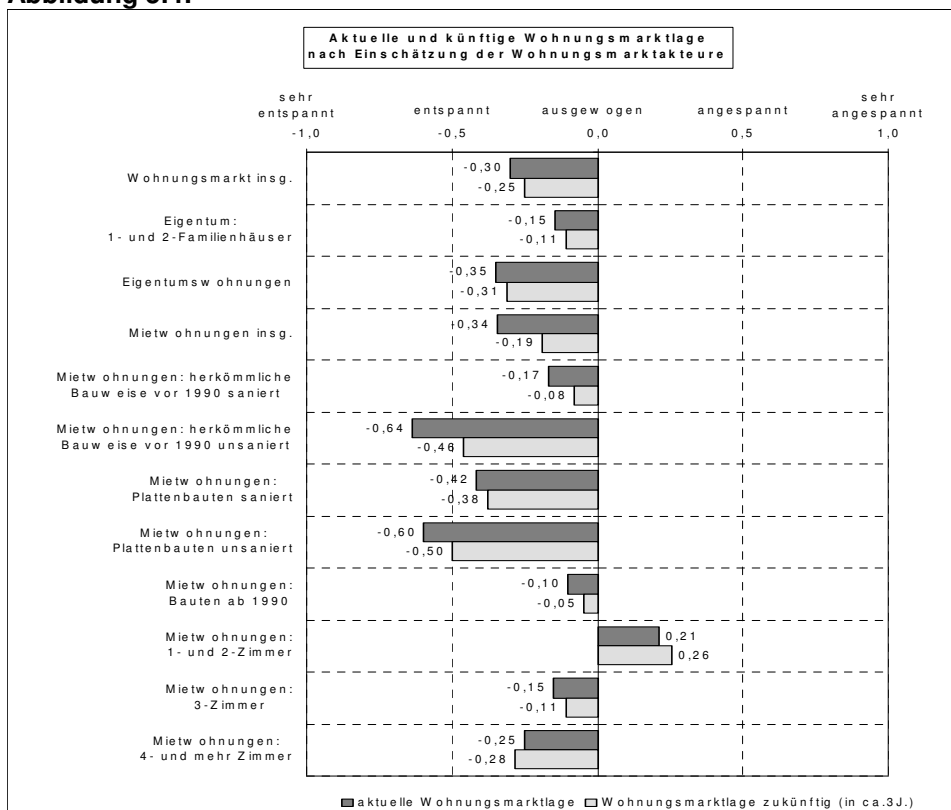
- Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird die Marktlage als ausgewogen bis leicht entspannt eingeschätzt mit Stabilität in der Zukunftsvorhersage. Gegenüber allen Vorbefragungen ist das eine Verbesserung der Marktlage.
- Eigentumswohnungen treffen nach wie vor auf einen entspannten Markt, die der Einschätzung nach weiter anhalten soll. Gegenüber dem Barometer 2005 ist die Entspannung zwar deutlich zurückgegangen, unterscheidet sich aber nicht vom Barometer 2004.
- Eine verbesserte Situation trifft ebenso auf den Mietwohnungsmarkt zu, der als leicht entspannt bewertet wird, mit einer markant positiven Erwartung für die nächsten drei Jahre. Auch hier: besser als 2005, gleich 2004. Die Erwartungen sind so positiv wie nie zuvor.
- Der Mietwohnungsneubau ab 1990 trifft auf einen ausgewogenen Markt und wird am positivsten beurteilt. Der Knick von 2005 ist überwunden.
- Zweiter in der Rangfolge ist der sanierte Mietwohnungsbestand herkömmlicher Bauweise (also überwiegend Altbauten), der als fast ausgewogen beurteilt wird, mit leicht verbesserten Aussichten künftig. Die Einschätzung dieses Segments ist sehr stabil seit dem ersten Marktbarometer 2002. Unsanierte Mietwohnungen dieser Bauweise haben weit schlechtere Marktchancen, wobei die Erwartungen sich bessern.

Insgesamt leicht entspannter Wohnungsmarkt in Halle

Größte Marktentspannung im unsanierten Bestand und bei sanierten Plattenbauwohnungen

Geringe Marktentspannung bei Einfamilienhäusern, herkömmlich gebauten, sanierten oder neuen Mietwohnungen, Drei-Zimmer-Wohnungen

Abbildung 5.4:



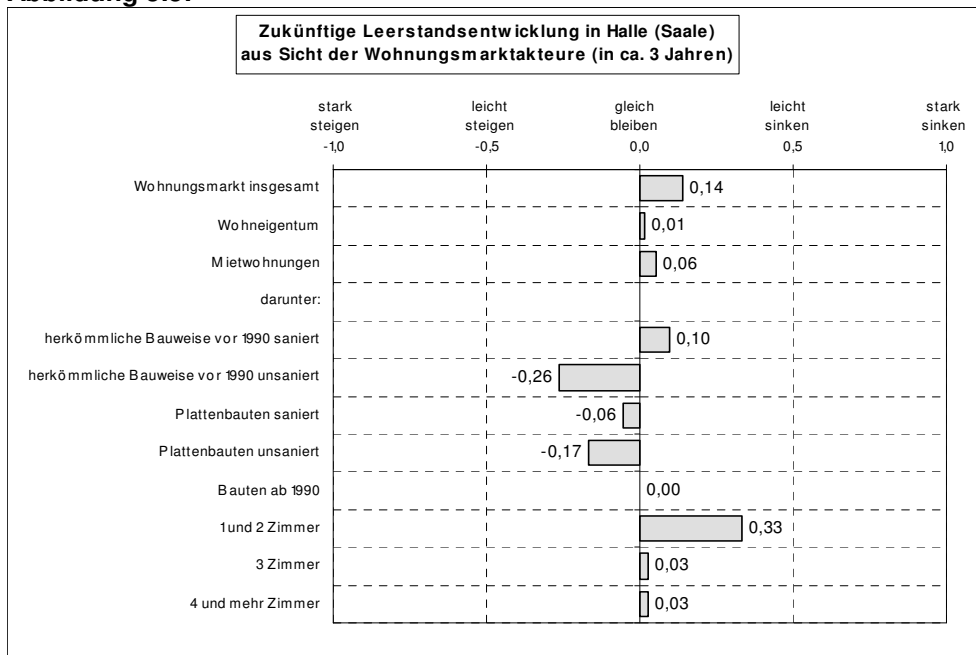
- Sanierete Plattenbauten treffen auf eine entspannte Marktlage mit unveränderten Zukunftserwartungen. Die Einschätzung ist besser als 2005, ähnlich wie 2004. Erstmals werden unsanierte Plattenbauten gleich beurteilt, wie unsanierte Altbauten. Vor Beginn des Stadtumbaus gab es in den Marktbarometern 2002 und 2003 hier noch deutliche Unterscheide zwischen den Segmenten. Der verbleibende Plattenbaubestand konnte profitieren.
- Die Marktlage zeigt eine starke Abhängigkeit von der Größe der Wohnung (Zimmerzahl). Die Polarisierung hat im Laufe der Jahre deutlich zugenommen (von 0,20 Punkten Differenz 2003 zu 0,46 Punkten Differenz 2007) mit künftig weiter wachsender Tendenz. Ein- und Zweizimmer Mietwohnungen treffen inzwischen auf eine leicht angespannte Marktlage, große Mietwohnungen ab vier Zimmer auf eine leicht entspannte Marktlage. Hier wirken sich der demographische Wandel und die Hartz IV Reform als nachfrageerhöhend für kleine Wohnungen aus.

Leicht angespannter Markt bei Ein-Zwei-Zimmer-Wohnungen

Weiterführend wurden die Wohnungsmarktakteure gebeten, die künftige Entwicklung des Leerstandes mit der gleichen Skalierung einzuschätzen (Abbildung 5.5). Die Leerstände insgesamt werden kaum noch sinken, in der Hälfte der Segmente konstant bleiben. Profiteure sind die kleinen Wohnungen und in geringem Maße die sanierten Wohnungen herkömmlicher Bauweise. Steigende Leerstände werden für unsanierte Wohnungen erwartet.

Künftig leicht sinkender Leerstand von den Experten erwartet

Abbildung 5.5:



5.6 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsmarktes

In der Tendenz ist nach den Angaben der Maklerverbände ein Anstieg der Mietpreise bei mittlerem und gutem Wohnwert im Vergleich zu 2005 zu erkennen. Dagegen sind die Preise bei einfachem Wohnwert nicht gestiegen. Der Mietspiegelvergleich mit einem längeren Zeitfenster (2002-2006) bestätigt diese Ergebnisse. Sehr einfach ausgestattete Wohnungen, die Makler nicht im Angebot haben, sind sogar im Preis gefallen. Dies spricht für Polarisierungstendenzen, die sich ja auch bei anderen Wohnungsmarktindikatoren beobachten lassen. Die innerstädtische Mobilität (Umzugsquote) ist bis 2006 weiter gefallen, so dass sie mit 10,2 % nun um 4,3 Prozentpunkte unter dem Maximum des Jahres 1998 liegt. Dies ist einerseits Hinweis für eine ausgeglichene Marktlage, steht andererseits aber im Zusammenhang mit der Alterung der Bevölkerung (umzugsaktive Altersgruppen stark geschrumpft) und der Saturierung der Wohnverhältnisse für Viele. Die Wohnzufrie-

Mieten bei mittlerem und gutem Wohnwert etwas gestiegen...

... bei einfachem Wohnwert stabil

Fallende innerstädtische Mobilität



denheit (Bürgerumfrage) ist 2005 gestiegen auf das hohe Niveau von fast 70 %. Die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung bleibt trotz Steigerung auf 61 % etwas zurück. Der einflussreichste Faktor für die Wohnungsmarktentwicklung ist der Stadtumbau Ost, der zu gesunkenen Leerständen geführt hat. Der Wohnungsleerstand Mitte 2007 ging gegenüber Ende 2005 um 1.300 WE moderat zurück auf eine Quote von unter 16 %: die bewilligten Abrissmittel sind in den letzten Jahren deutlich niedriger als zu Beginn des Stadtumbaus. In der Gesamtbilanz gingen die Leerstände seit Wirksamwerden des Programms vom Spitzenwert 31.000 WE zur Jahresmitte 2003 um 8.000 WE zurück. Dies ist ein großer Erfolg. Dies vollzieht sich allerdings einseitig in den Beständen der Wohnungsunternehmen, die ihren Leerstand um 42 % abbauen konnten. Es stehen noch etwa 10.000 Plattenbau-Wohnungen leer. Die anhaltend hohen Leerstände im privaten Altbausegment sind alarmierend. Einschließlich der HWG-Bestände stehen etwa 12.500 Altbau-WE leer, die sich überwiegend in Gründerzeitgebäuden stadtbildprägend in Innenstadtnähe befinden. Abriss kann hier nur selten eine Lösung sein. Die Aufwertungs- und Sanierungsanreize sind trotz positiver Nachfrageentwicklung zu gering. Ein förderpolitisches Umdenken hat eingesetzt (z. B. Erhöhung des Anteils der „Sicherungsmittel“ auf 15 % in der Verwaltungsvereinbarung zum Stadtumbau-Programm 2008).

Die Wohnungsmarktakteure bewerten den Wohnungsmarkt im Durchschnitt als leicht entspannt, etwas besser als 2005, auf gleichem Niveau wie 2004. Die größte Entspannung herrscht bei unsanierten Mietwohnungen, wobei Plattenbau und herkömmliche Bauweise gleichauf liegen. Fast ausgewogen ist die Marktlage bei Mietwohnungen ab Baujahr 1990 (Neubau), Ein- und Zweifamilienhäusern im Eigentum, und sanierten Mietwohnungen herkömmlicher Bauweise. Die Marktlage hängt stark von der Zimmerzahl der Wohnung ab mit zunehmender Polarisierung im Laufe der Jahre. Für Ein- und Zweizimmer Mietwohnungen ist sie angespannt: Hartz IV Reform und demographischer Wandel wirken sich aus. Insgesamt werden zukünftig kaum noch sinkende Leerstände erwartet. Profiteure sind insbesondere kleine Wohnungen, Verlierer die unsanierten Bestände.

Wohnzufriedenheit auf 71 % gestiegen

Erfolg des Stadtumbauprogramms: Leerstandsreduzierung der Wohnungsunternehmen um 42 %

Problem: Verfall der innerstädtischen Gründerzeit bedrohlich

Insgesamt leicht entspannter Wohnungsmarkt in Halle

Leicht angespannter Markt bei Ein-Zwei-Zimmer-Wohnungen

Indikator	Tendenz
Mietniveau 2007	→↗
Innerstädtische Mobilität (Umzugsquote) 2006	↘
Wohnzufriedenheit 2005	↗
Anteil leerstehender Wohnungen 1. Halbjahr 2007 gegenüber 2005	↘
Anteil leerstehender Wohnungen Wohnungsunternehmen (1. Halbjahr 2007)	↘
Anteil leerstehender Wohnungen privater Eigentümer (1. Halbjahr 2007)	→
Wohnungsmarktlage 2007 (Wohnungsmarktbarometer)	Leichte Entspannung

6. Teilräumliche Beobachtung

Der Schwerpunkt der Wohnungsmarktbeobachtung liegt auf der Identifizierung gesamtstädtischer Entwicklungstrends. Aufgrund des Stadtumbaus mit seinem starken und räumlich selektiven Eingriff in das Wohnungsangebot sind jedoch auch teilräumliche Entwicklungstendenzen von Interesse. Im Rahmen des Wohnungsmarktbeobachtungssystems werden Indikatoren auf der Ebene der 43 Stadtteile bzw. Stadtviertel erhoben.

Die Stadt Halle (Saale) hat mit ihrem Integrierten Stadtentwicklungskonzept WOHNEN 2001 Gebietskategorien in Orientierung am Entwicklungsstand (umzustrukturieren/konsolidiert) sowie dem Handlungsbedarf (mit/ohne Priorität) gebildet, die für Zwecke der Wohnungsmarktbeobachtung bisher eine hilfreiche Aggregation darstellen (Tabelle 6.1). Für das Stadtumbau-Programm, das neue ISEK 2007 und das diesbezügliche Monitoring spielen letztlich nur die Stadtumbaugebiete eine Rolle (*alt: Umstrukturierungsgebiete mit vorrangiger Priorität*). In der nächsten Fortschreibungsrunde der Wohnungsmarktbeobachtung sollte deswegen über eine Vereinfachung der Aggregation nachgedacht werden, die den Stadtumbaugebieten nur wenige Vergleichsräume gegenüberstellt. Die Stadt Halle (Saale) hat sechs Stadtumbaugebiete, die weitgehend der administrativen Stadtviertelgliederung entsprechen:

- Silberhöhe (geht etwas über Stadtviertelgrenze hinaus),
- Südstadt,
- Halle-Neustadt (ohne Gewerbegebiet Neustadt),
- Heide-Nord,
- Nördliche Innenstadt,
- Südliche Innenstadt (Südliche Innenstadt und Lutherplatz/Thüringer Bhf.).

**Hohe Bedeutung
der teilräumlichen
Beobachtung**

Sechs Stadtumbaugebiete

Tabelle 6.1: Zuordnung der Stadtteile zu den Gebietskategorien des Stadtumbaus

Gebietskategorie	Stadtteil/-viertel
Stadtumbaugebiete (<i>alt: Umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität</i>)	Südliche Innenstadt; Nördliche Innenstadt; Lutherplatz/Thüringer Bahnhof; Südstadt; Silberhöhe; Nördliche Neustadt; Südliche Neustadt; Westliche Neustadt; <i>Gewerbegebiet Neustadt (kein Stadtumbaugebiet)</i> ; Heide-Nord/Blumenau
Umzustrukturierender Stadtteil ohne Priorität	Tornau; Gebiet der DR; Freimfelde/Kanenaer Weg; Diemitz
Konsolidierter Stadtteil mit vorrangiger Priorität	Altstadt; Heide-Süd
Konsolidierter Stadtteil ohne Priorität	Paulusviertel; Am Wasserturm/Thaerviertel; Landrain; Frohe Zukunft; Ortslage Trotha; Industriegebiet Nord; Gottfried-Keller-Siedlung; Giebichenstein; Seeben; Mötzlich; Dieselstraße; Dautzsch; Reideburg; Büschdorf; Kanena/Bruckdorf; Gesundbrunnen; Damaschkestraße; Ortslage Ammendorf/Beesen; Radewell/Osendorf; Planena; Böllberg/Wörmlitz; Ortslage Lettin; Saaleaue; Kröllwitz; Nietleben; Dölauer Heide; Dölau

In der teilräumlichen Beobachtung wird einerseits mit den Stadtumbaugebieten gearbeitet, die sich strukturell in die Teilräume Großwohnsiedlungen und Innenstadt gliedern. Ihnen werden in der Regel zwei strukturell verschiedene Stadtviertelgruppen gegenübergestellt: die nördliche Gründerzeit (Paulusviertel und Giebichenstein) und der von Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre geprägte Südraum (Gesundbrunnen und Damaschkestraße). Die Ebene des einzelnen Stadtviertels ist für den Wohnungsmarktbericht dagegen zu fein und kann bei Interesse im Datenband recherchiert werden.

Vergleich Stadtumbaugebiete und strukturell verschiedene Stadtviertelgruppen

6.1 Wohnungsnachfrage

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

6.1.1 Bevölkerungsentwicklung

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 2. Hälfte der 90er Jahre in ein räumliches Mosaik aus Schrumpfung, Konsolidierung und Wachstum übergegangen. Im Durchschnitt überwiegt ein leichtes Wachstum, da die Großwohnsiedlungen seit 11 Jahren (1996!) mehr Einwohner verlieren als die Gesamtstadt (60 Tsd. EW Verlust vs. 43 Tsd. EW Verlust). 1993 wohnte mit 53 % die Mehrheit der Hallenser in den Großwohnsiedlungen, 2007 noch 37 %. Nach dem starken Rückgang der jährlichen Verluste bis 2004 – Konsolidierungstendenzen in Teilen der Großwohnsiedlungen waren erkennbar – sind deren jährliche Verluste seit 2005 wieder auf 2,7 bis 2,8 % (2007) angewachsen. Betroffen ist insbesondere Halle-Neustadt, das nach den moderaten Verlusten 2004 und 2005 in den letzten beiden Jahren wieder die doppelte Verlustquote aufwies (2,8 %). Die Polarisierung der Einwohnerentwicklung auf Stadtviertelebene hat wieder etwas zugenommen (Abbildung 6.1, Karte 6.1). *Anhaltende Gewinner* dieser innerstädtischen Bevölkerungsumverteilung sind die expandierenden Einfamilienhausstandorte seit Mitte der 90er Jahre und die innerstädtischen und Gründerzeitlagen in der nördlichen Stadthälfte (Nördliche Innenstadt, Giebichenstein, Paulusviertel) sanierungsbedingt erst seit Ende der 90er Jahre. In beiden Gebietstypen wurde der Bevölkerungsbestand von 1993 deutlich übertroffen. Der innenstadtnahe Wachstumsraum in der nördlichen Stadthälfte hatte 2007 nach zwei schwächeren Jahren wieder stärkere Zuwächse (+732 EW). Daneben gibt es *temporäre Gewinner*, in denen das Wachstum nach wenigen Jahren wieder in Schrumpfung übergeht. Dies hängt typischerweise mit einer kurzen Phase intensiver Sanierungstätigkeit zusammen. Markante Vertreter sind die von Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre geprägten Stadtviertel, die sich insbesondere bei der älteren Bevölkerung großer Beliebtheit erfreuen. Gewinner der letzten zwei bis drei Jahre sind Gesundbrunnen und Damaschkestraße. 2004/2005 gewann Trotha. Das bevölkerungsstarke Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt ist dagegen in den letzten fünf Jahren als bevölkerungstabil zu bezeichnen (über 27 Tsd. EW).

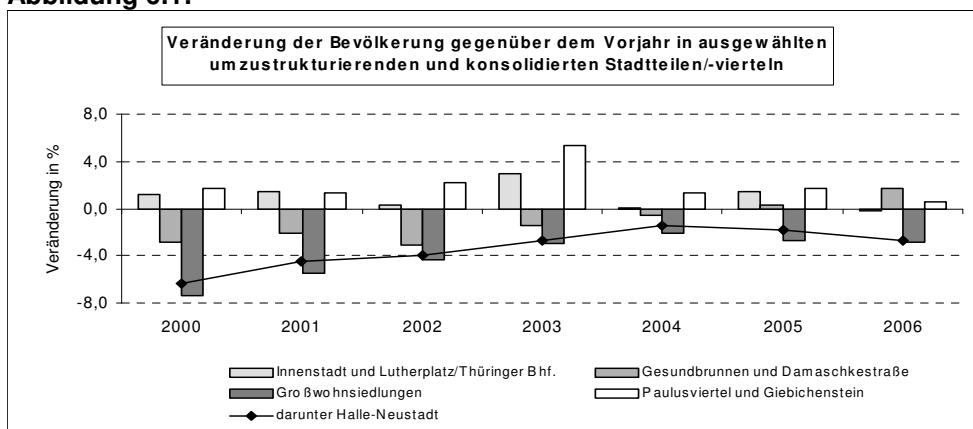
Megatrends: Schrumpfung der Großwohnsiedlungen; Mosaik aus Schrumpfung, Konsolidierung und Wachstum im übrigen Stadtgebiet

Besonders betroffen: Halle-Neustadt

Polarisierung der Bevölkerungsentwicklung hat wieder zugenommen

Anhaltende Gewinner: expandierende Einfamilienhausanlagen; Gründerzeitlagen in der nördlichen Stadthälfte

Abbildung 6.1:

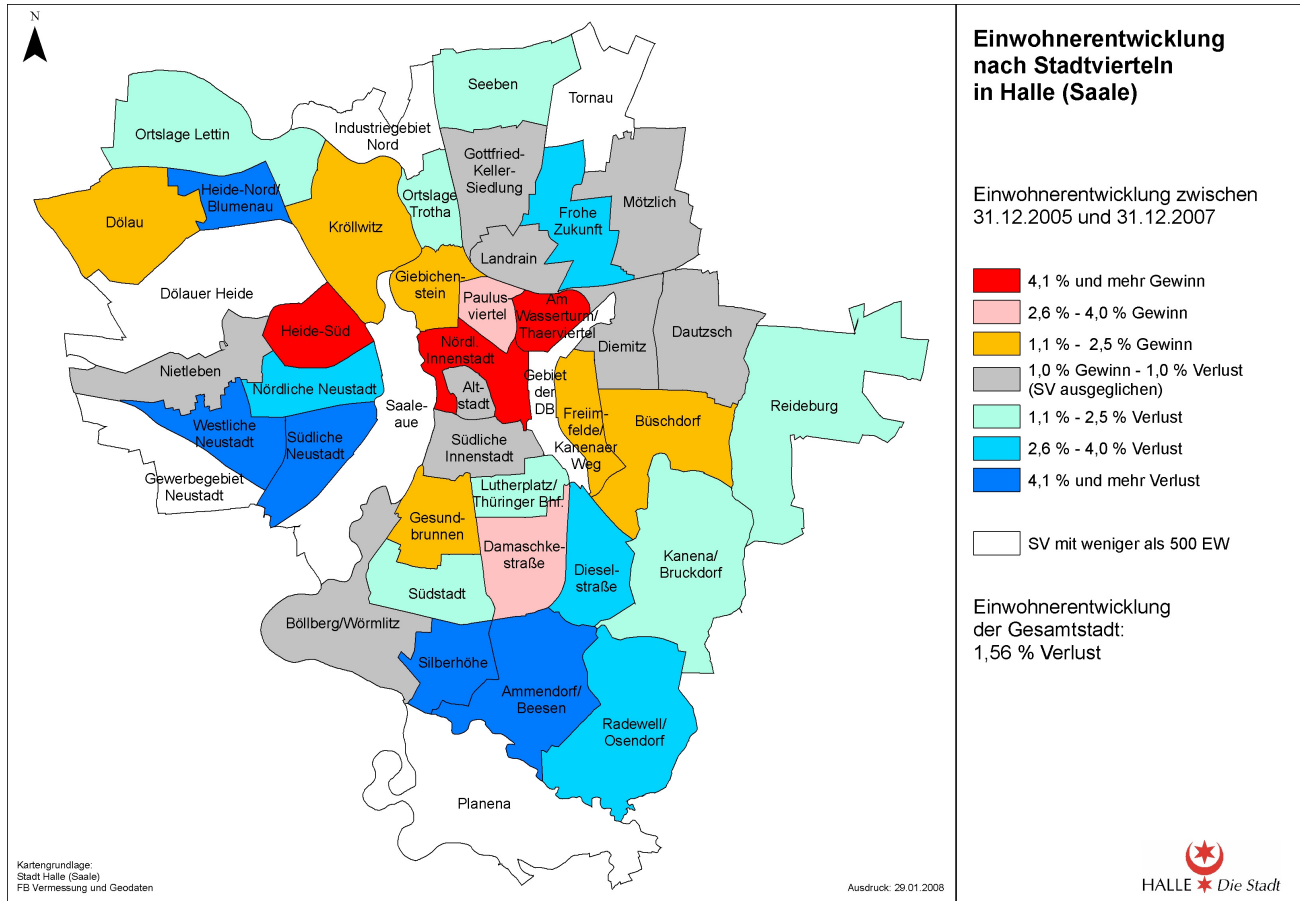


Quelle: Fachbereich Bürgerservice

Für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Zahl der Haushalte als unmittelbar wohnungsbezogener Parameter wichtig. Die Stadtentwicklung/Stadtplanung hat sich bisher mit der Gleichsetzung zur Zahl der bewohnten Wohnungen beholfen.

Seit 2006 liegen erstmals Angaben aus dem Haushaltsgenerierungsverfahren vor. Knapp 73 Tsd. Haushalte wohnen in den sechs Stadtumbaugebieten. Das sind 57 % aller haleschen Haushalte (gesamt: 128 Tsd. HH). In den Großwohnsiedlungen entsprechen die Haushaltszahlen etwa der Zahl der bewohnten Wohnungen, während sie in den innerstädtischen Stadtumbaugebieten erheblich darüber liegen, insbesondere in der Nördlichen Innenstadt als einem Schwerpunkt des Studentenwohnens (Wohngemeinschaftseffekt ...).

Karte 6.1:



In geringem Maße ist die Veränderung der Bevölkerung durch die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** (Geburten und Sterbefälle) bedingt. So haben die innerstädtischen Gründerzeitlagen in der nördlichen Stadthälfte (Nördliche Innenstadt, Paulusviertel, Giebichenstein) als einziger Teilraum seit Ende der 90er Jahre ein nennenswertes Bevölkerungswachstum von 0,5 bis 1 % jährlich aufgrund eines Geburtenüberschusses. Dieser resultiert aus der günstigen Altersstruktur dieser Stadtviertel mit einem besonders hohen Anteil 20 bis 40-jähriger: ein bevorzugter Wohnort von Haushaltsgründern und wachsenden Familienhaushalten. Der Kontrasttyp hierzu sind Teile der Großwohnsiedlungen mit einer teils stark unterdurchschnittlichen natürlichen Bevölkerungsentwicklung aufgrund eines in zwischen geringen Anteils von Familien. Und es sind die von Älteren bevorzugten Stadtviertel mit Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre mit ebenfalls geringem Familienanteil.

Geburtenüberschuss in Gründerzeitlagen der nördlichen Stadthälfte

... hohes Geburtendefizit: Teile der Großwohnsiedlungen, Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre

Der Saldobeitrag der **Außenwanderung** ist relativ gering für die teilräumliche Bevölkerungsentwicklung. Allerdings übersteigt er 2006/2007 wieder den Effekt der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Es gibt kaum Teilräume mit Außenwanderungsgewinn, während die Großwohnsiedlungen deutliche Verluste haben (-731 EW), die jedoch weit unter dem Niveau Ende der 90er Jahre liegen (mehr als 5 Tsd. EW Verlust). Leicht positiv ist der Saldo seit Einführung der Zweitwohnsitzsteuer nur in den innerstädtischen Gründerzeitlagen der nördlichen Stadthälfte und in der Südlichen Innenstadt. Positiver ist das Bild bei Fokussierung auf das Umland

Außenwanderungssaldo hat Bedeutung verloren

von Halle. Es dominieren leichte Gewinne, bei leichten Verlusten der Großwohnsiedlungen. In der Fernwanderung gibt es aktuell 2006 keine teilräumlichen Gewinner in Halle, nicht einmal das Studentenviertel Nördliche Innenstadt (Schrumpfung der Studierendenzahlen)!

Die **Binnenwanderungsbilanz** hat seit dem Rückgang der Außenwanderungsverluste den stärksten Einfluss auf die teilräumliche Einwohnerentwicklung. Extreme Wanderungsungleichgewichte gibt es seit 2004 nicht mehr. Ähnlich der gesamten Einwohnerentwicklung gibt es strukturelle Grundmuster. *Starke Binnenwanderungsverlierer* sind seit 1997 die Großwohnsiedlungen mit sehr hohen Verlusten bis 2001. In den Jahren 2003/2004 waren die Verluste gering – eine zwischenzeitliche Stabilisierung. Seitdem sind die Verluste wieder auf über 1.100 Einwohner jährlich gestiegen, was vor allem an Neustadt liegt. *Langjährige Gewinner* sind erwartungsgemäß die expandierenden Einfamilienhausstandorte (Heide-Süd, Büschdorf, Dölau in dieser Reihenfolge). Von 1997 bis 2003 gewann ebenfalls recht stark der gründerzeitliche Norden (Paulusviertel und Giebichenstein), der seitdem nur noch geringe Gewinne aufweist. Es gibt *temporäre Gewinner* (im Zusammenhang mit kurzzeitig intensiver Bautätigkeit), die immer wieder Verliererjahre haben. Dies betrifft wiederum die Stadtviertel mit Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre. Damaschkestraße und Gesundbrunnen hatten 2006 die höchsten Gewinne noch vor den Einfamilienhausgebieten. Ein weiterer Typ sind *frühe, langjährige Gewinner* mit einem hohen Anteil gewachsener Dorf- bzw. Einfamilienhauslagen, die inzwischen wegen eines hohen Altersdurchschnitts teilweise in die Verlustzone gerutscht sind. Dazu gehören Ammendorf/Beesen und die alten Einfamilienhausgebiete im Norden der Stadt. Die beiden innerstädtischen Stadtumbaugebiete spielen eine *Sonderrolle*, da sie große Schwankungen bei insgesamt deutlich positiver Tendenz im Mittel aufweisen (insbesondere Nördliche Innenstadt). Für 2007 sind aufgrund der Einwohnerentwicklung ähnliche Tendenzen zu erwarten, wobei die Nördliche Innenstadt wahrscheinlich den höchsten Gewinn haben wird.

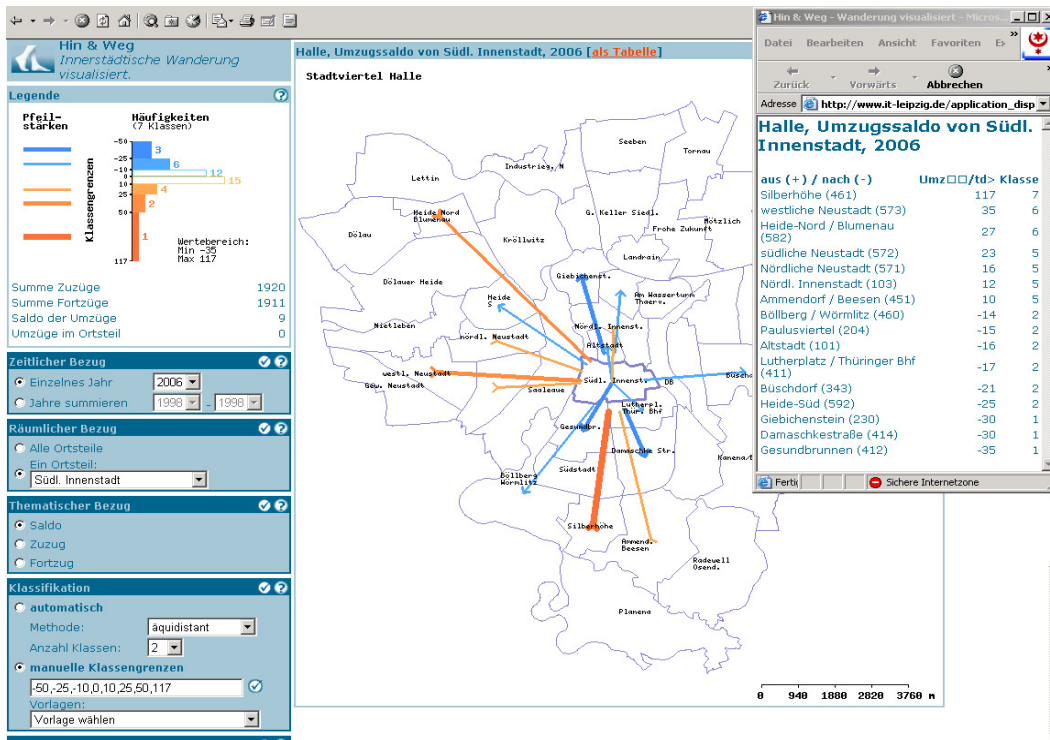
Mit einer vom Institut für Länderkunde in Leipzig entwickelten Internetanwendung lässt sich die Binnenwanderungsverflechtung der Stadtviertel untereinander visualisieren. Im Datenband sind ausgewählte Verflechtungskarten für 2006 abgebildet. Typisch ist für die Binnenwanderung allgemein, dass die intensivsten Verflechtungen mit den benachbarten Stadtvierteln bestehen. In Halle gibt es mit dem Stadtviertel Südliche Innenstadt eine prominente Ausnahme (Abbildung 6.2). Es fungiert als „Binnenwanderungs-Drehscheibe“, als Umschlagplatz zwischen den Großwohnsiedlungen und der Innenstadt. Deutliche Gewinne hat es mit fast allen Großwohnsiedlungen (insbesondere Silberhöhe), Verluste an die Einfamilienhausgebiete und die Altstadtviertel mit höherwertigem Wohnungsangebot. Vor Jahren war dieser Effekt noch wesentlich stärker. Erklärbar ist dieses Phänomen durch die heterogene Wohnungsbestandsstruktur der Südlichen Innenstadt auf insgesamt eher einfachem Niveau, kombiniert mit dem Lagevorteil Innenstadtnähe: einfacher Altbau, einfacher Plattenbau (oft teil- oder unsaniert). Über das Umzugsmanagement der Wohnungsunternehmen sind insbesondere die Silberhöhe und die Südliche Innenstadt verbunden

Binnenwanderung als stärkster Einflussfaktor: Großwohnsiedlungen als Verlierer

Innenstadtnahes Wohnungsangebot löst Binnenwanderungsgewinne aus: Beispiel Damaschkestr., Gesundbrunnen

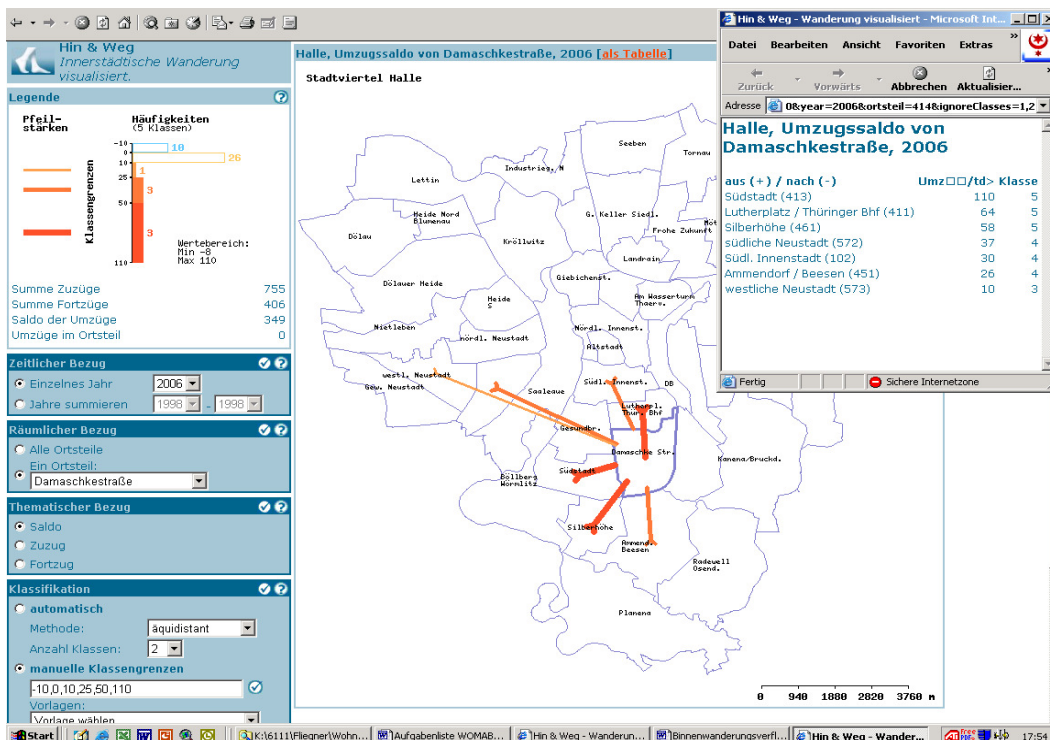
Binnenwanderungsdrehscheibe Südliche Innenstadt

Abbildung 6.2: Binnenwanderungsverflechtung der Südlichen Innenstadt (Saldo)



Als zweites Beispiel soll der Blick auf den Binnenwanderungsgewinner 2006, Damaschkestraße, genügen (Abbildung 6.3). Die Wanderungsgewinne für die hohe Zahl neu sanierter Wohnungen (HWG, Damaschkestraße und Brändströmstr.) speisen sich mehrheitlich aus den (benachbarten) Großwohnsiedlungen (Süd-stadt), aber auch aus dem Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt.

Abbildung 6.3: Binnenwanderungsverflechtung von Damaschkestraße (Saldo)



6.1.2 Teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzung

Im ISEK 2007 wurden teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzungen für die bevölkerungsstarken Stadtviertel bis 2015 vorgenommen (Tabelle 6.2). Diese Schätzungen sind mit Unsicherheiten verbunden und werden im Rahmen des beauftragten Wohnungsmarktgutachtens 2008 verbessert.

Tabelle 6.2.: Teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzung im ISEK 2007

Einwohnerzahlen	1992	1995	2000	2005	Entw. 2005 zu 1992 (Basis-Index 1992=100)	Tendenz 2015 *	Ist 2007*
02 Südliche Innenstadt	20.399	18.112	18.273	19.211	94	19.200	19.342
03 Nördliche Innenstadt	13.346	11.605	12.054	13.413	101	14.539	14.072
11 Lutherplatz/ Thür. Bhf.	9.103	8.111	8.027	8.178	90	8.700	8.009
13 Südstadt	24.593	23.391	19.186	17.284	70	14.000	16.866
61 Silberhöhe	37.800	35.302	22.125	15.608	41	9.600	14.311
71 Nördliche Neustadt	25.964	24.580	17.949	16.290	63	16.000	15.769
72 Südliche Neustadt	26.359	24.593	18.904	17.350	66	15.000	16.328
73 Westliche Neustadt	32.349	30.281	21.328	16.620	51	13.000	15.455
82 Heide-Nord/ Blumenau	11.651	11.137	8.539	7.047	60	5.000	6.507
Stadt Halle insgesamt	300.536	282.349	246.450	235.959	79	223.000	232.267

* im ISEK 2007 nicht enthalten

Es liegt inzwischen eine teilräumliche Bevölkerungsumlegung auf Basis der 4. regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes vor, die innerhalb der Begleitforschung Stadtumbau des Landes Sachsen-Anhalt gemacht wurde. Deren Ergebnisse sind als Zwischenstand zu bewerten:

- Die Neustadt entwickelt sich aktuell in allen drei Stadtvierteln schlechter als im ISEK 2007 angenommen. Dies betrifft besonders die Nördliche und die Westliche Neustadt. Die zwischenzeitlichen Stabilisierungstendenzen haben sich nicht fortgesetzt. Es ist sehr wahrscheinlich, dass der Schätzwert der Neustadt für 2015 (44 Tsd. EW) bereits 2010 erreicht wird.
- Die anderen Großwohnsiedlungen schrumpfen z. Z. in der im ISEK 2007 angenommenen Höhe. Für die Innenstadt trifft das analog auf das Wachstum zu.

Spannend und prognostisch riskant gleichermaßen ist der Ausblick auf 2020:

- Die innerstädtischen Stadtumbaugebiete und die nördliche Gründerzeit wachsen weiter leicht. Dies ist jedoch an den Erfolg der Revitalisierungsbemühungen – Abbau der großen Leerstände – geknüpft.
- Die Großwohnsiedlungen Silberhöhe, Westliche Neustadt und Heide-Nord als Abrisschwerpunkte verlieren weiter sehr stark Einwohner.
- Anhaltende, aber etwas geringere Verluste haben die Südliche und Nördliche Neustadt sowie die Südstadt.
- Insgesamt würden 2020 nur noch 27 % der Hallenser in einer Großwohnsiedlung leben, eine angesichts der Entwicklung seit der Wende sehr realistische Annahme (z. Z. 37 %, 1993: 53 %). Der Anteilsverlust der Großwohnsiedlungen betrug in den letzten 3 Jahren 0,8 % pro Jahr.

Bevölkerungsvorausschätzung 2020: weitere (hohe) Verluste in Großwohnsiedlungen, leichte Gewinne in Innenstadt und nördlicher Gründerzeit

6.1.3 Altersstruktur

Die beschleunigte Alterung der Stadt Halle, verursacht von zu wenig Geburten und einem permanenten Wanderungsverlust in der Altersgruppe der (potenziellen) Elterngeneration, verläuft in den Teilräumen der Stadt bzw. den Stadtvierteln sehr unterschiedlich. Am einfachsten lässt sich dies mit dem Durchschnittsalter darstellen (Tabelle 6.3).

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

Teilraum	Durchschnittsalter in Jahren		
	1993	2006	Veränderung
Stadtumbaugebiete	37,6	44,4	+6,8
<i>davon Großwohnsiedlungen</i>	37,3	46,8	+9,5
<i>darunter Halle-Neustadt</i>	36,9	46,0	+9,1
<i>davon Innenstadt u. Lutherpl./Thüringer Bhf.</i>	38,8	39,1	+0,3
Paulusviertel und Giebichenstein	37,9	37,6	-0,3
Gesundbrunnen u. Damaschkestraße	45,3	50,6	+5,3
Stadt Halle insgesamt	39,3	44,6	+5,3

Die Großwohnsiedlungen sind der am schnellsten alternde Teilraum der Stadt. Sie sind seit 1993 fast doppelt so schnell wie die Gesamtstadt gealtert und liegen seit dem Jahr 2000 oberhalb des städtischen Durchschnitts. Dagegen hat sich das Durchschnittsalter der beiden innerstädtischen Stadtumbaugebiete und der nördlich angrenzenden Gründerzeitgebiete seit Anfang der 90er Jahre nicht verändert. Sie bilden die mit Abstand jüngste Wohngegend der Stadt (5-7 Jahre jünger als städtischer Durchschnitt), hervorgerufen von einer starken Präsenz von Haushaltsgründern und jungen Familien in der Altersgruppe 20-40 Jahre. Typische Wohngegenden der älteren Bevölkerung sind die Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre, z. B. die Stadtviertel Damaschkestr. und Gesundbrunnen mit einer durchschnittlichen Dynamik der Alterung, aber höherem Durchschnittsalter.

Vertiefend ein Blick auf die Veränderungen der Anteile der Altersgruppen im Zeitraum von 2004 bis 2006 (Tabelle 6.4). Überdurchschnittlich hoch war der Rückgang in der jüngsten Altersgruppe (0 bis unter 20 Jahre) in den Großwohnsiedlungen, auch in Neustadt. Gering war der Rückgang in der Innenstadt. In der Altersgruppe der 20 bis unter 40-jährigen hatte insbesondere Neustadt einen überdurchschnittlichen Rückgang, die Innenstadt Zuwächse und die Nördliche Gründerzeit Konstanz. Die Anteile dieser für die natürliche Bevölkerungsentwicklung wichtigen Altersgruppe (Familiengründung) schwanken teilräumlich stark zwischen 20 % und über 40 %. Für die Stadtviertel mit geringen Anteilen, z. B. die Großwohnsiedlungen, bedeutet dies, dass sie langfristig von starkem Bevölkerungsrückgang bedroht sind, es sei denn, Wanderungsgewinne können erzielt werden. Bei den alten Jungen (40 bis unter 60 Jahre) wachsen die Anteile in der Stadt. Gegen den Trend gibt es Rückgänge in den Großwohnsiedlungen und ein sehr starkes Wachstum in Damaschkestr. und Gesundbrunnen (Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre). Die Anteile der obersten Altersgruppe der 60-jährigen und älter nahm in den Großwohnsiedlungen stark zu, während sie in den anderen Stadträumen sanken. Auch hier sind die Anteile teilräumlich sehr unterschiedlich. Die Innenstadt und der gründerzeitliche Norden haben dabei sehr geringe Anteile unter 20 %, die seit Anfang der 90er Jahre nicht gestiegen sind. Nach den bei Älteren beliebten Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre sind die Großwohnsiedlungen inzwischen der zweite Konzentrationsraum der älteren Bevölkerung in Halle.

Insgesamt schreitet die Segregation („Entmischung“) der Wohngegenden nach dem Merkmal Alter weiter fort.

Großwohnsiedlungen altern rasant

Die alte Stadtmitte ist das junge Halle: Haushaltsgründer

Teilräumlich stark schwankende Anteile der Altersgruppen mit zunehmender Tendenz

Tabelle 6.4: Veränderung des Bevölkerungsanteils der Altersgruppen von 2004 bis 2006 in Prozentpunkten

Teilraum	Anteil 20 bis unter 40 Jahre	Anteil 60 Jahre und mehr	Anteilsveränderung 2004 / 2006 (Prozentpunkte)			
			0 bis u. 20 Jahre	20 bis u. 40 Jahre	40 bis u. 60 Jahre	60 Jahre und mehr
Stadtumbaugebiete	28,6%	28,0%	-0,9	+0,1	0,0	+0,8
<i>davon Großwohnsiedlungen</i>	22,8%	32,2%	-1,1	-0,6	-0,1	+1,8
<i>darunter Halle-Neustadt</i>	23,8%	31,1%	-0,9	-1,0	-0,5	+2,4
<i>davon Innenstadt u. Lutherpl./Thüringer Bhf.</i>	41,1%	19,0%	-0,4	+0,8	+0,4	-0,8
Paulusviertel und Giebichenstein	41,9%	16,6%	-0,7	-0,1	+1,0	-0,3
Gesundbrunnen u. Damaschkestraße	19,7%	38,8%	-0,6	-1,4	+2,5	-0,7
Stadt Halle insgesamt	28,2%	28,2%	-0,8	-0,4	+0,7	+0,4

6.1.4 Ausgewählte Arbeitsmarkt- und Sozialdaten

Zur Beschreibung der Problematik der sozialen Segregation und der Einkommensarmut eignen sich Indikatoren, die die Gesamtzahl der Transferleistungsbezieher annähernd widerspiegeln. Das ist seit der Hartz IV Reform zum einen die Summe der Empfänger von Alg I, Alg II und Sozialgeld, die aufgrund von Überschneidungen (z. B. Alg II Aufstocker von Alg I) etwas überhöht ist. Alternativ sollen die Personen in Bedarfsgemeinschaften zur Charakterisierung herangezogen werden, wobei hier die Empfänger von Alg I z. T. nicht, dafür jedoch Personen ohne Leistungsbezug enthalten sind.

Die Zahlen vor der Hartz IV Reform (Summe aus Arbeitslosigkeit und Sozialhilfe, leichte Überschätzung) zeigten eine recht starke soziale Segregationstendenz in den fünf Jahren von 1999 bis 2004 (Tabelle 6.5). In den Großwohnsiedlungen mit bereits 1999 überdurchschnittlichen Anteilen war die größte Anteilszunahme zu verzeichnen (+4 Prozentpunkte), wobei der Zuwachs in den am stärksten betroffenen Bereichen am höchsten war (Silberhöhe und Südliche Neustadt jeweils +7 Prozentpunkte) – ein klarer Hinweis für Soziale Segregation. Abgenommen hatte der betroffene Bevölkerungsanteil dagegen in Stadtvierteln mit geringen Anteilen.

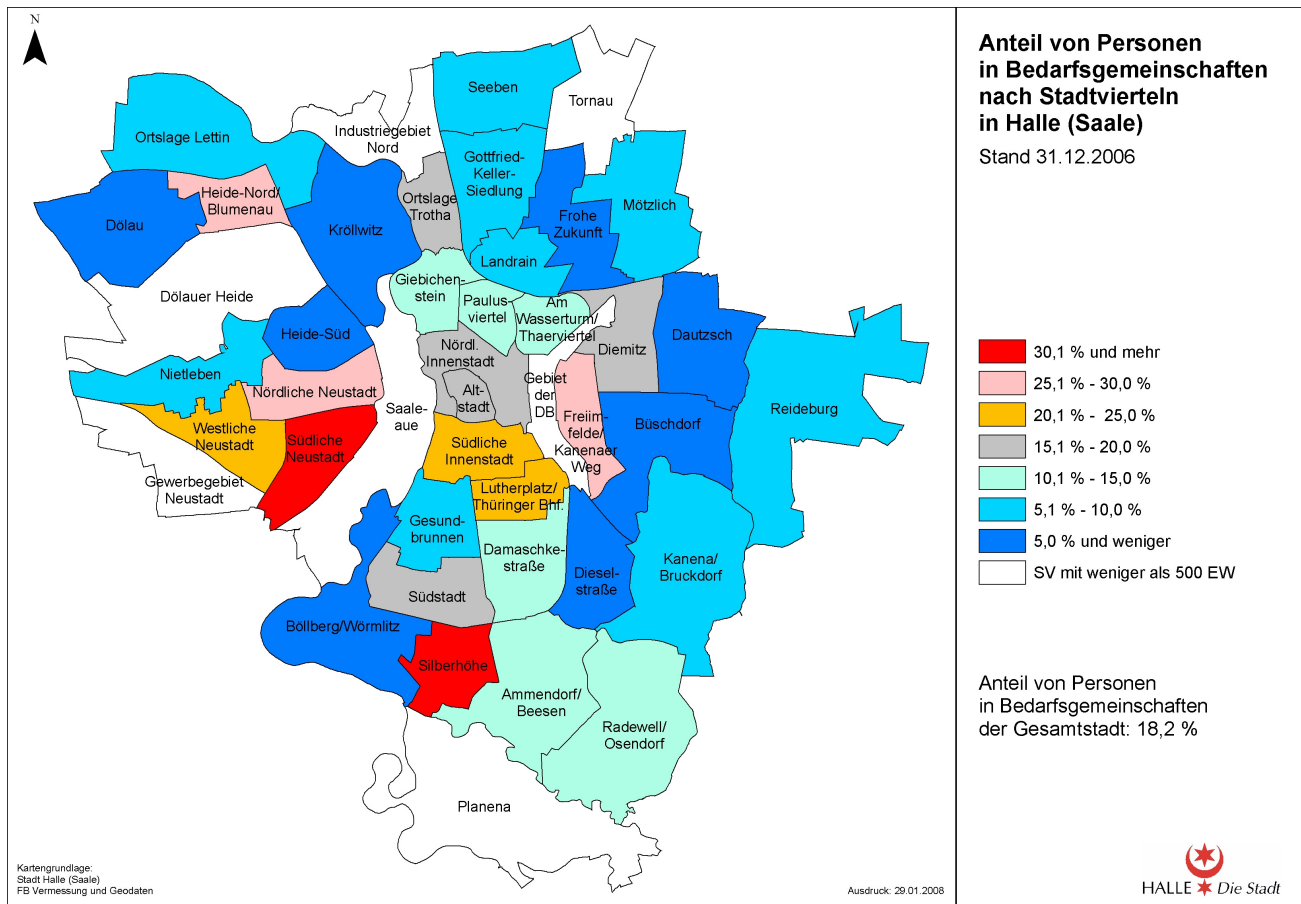
**Soziale Segregation:
weit überdurchschnittlicher Anteil von Transferleistungsempfängern in Großwohnsiedlungen**

Für eine Zeitreihenbetrachtung ist es seit der neuen Sozialgesetzgebung noch zu früh. Karte 6.2 zeigt das räumliche Verteilungsmuster 2006 in Halle. Die Betroffenheit unterscheidet sich teils erheblich. Bei 18 % Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften im Durchschnitt stehen Quoten von 33 % in Teilen der Großwohnsiedlungen (Südliche Neustadt und Silberhöhe) moderaten 11 % in der nördlichen Gründerzeit und < 5 % in den wachsenden dörflichen Lagen gegenüber.

Tabelle 6.5: Entwicklung des Bevölkerungsanteils der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger (HLU) in Teilräumen der Stadt Halle (Saale)

Teilraum/ Gebietskategorie des Stadtumbaus	Anteil der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger (HLU)		Veränderung (Prozentpkt.)
	1999	2004	
Stadtumbaugebiete	19,3%	22,1%	+2,8
<i>davon Großwohnsiedlungen</i>	<i>20,2%</i>	<i>24,1%</i>	<i>+3,9</i>
<i>darunter Halle-Neustadt</i>	<i>21,8%</i>	<i>25,6%</i>	<i>+3,8</i>
<i>davon Innenstadt u. Lutherpl./Thüringer Bhf.</i>	<i>16,4%</i>	<i>17,5%</i>	<i>+1,1</i>
Paulusviertel und Giebichenstein	11,4%	10,2%	-1,2
Gesundbrunnen u. Damaschkestraße	10,7%	9,6%	-1,1
Stadt Halle insgesamt	16,1%	16,7%	+0,6

Karte 6.2: Anteil von Personen in Bedarfsgemeinschaften 2006



6.1.5 Wohnungsversorgung und Nachfragetrends

Im Folgenden werden einige Daten der kommunalen Bürgerumfrage 2005 auf Stadtviertelebene analysiert. Zu beachten ist die geringe statistische Zuverlässigkeit in den einwohnerschwachen Stadtvierteln. Die Daten bilden lediglich Trends ab.

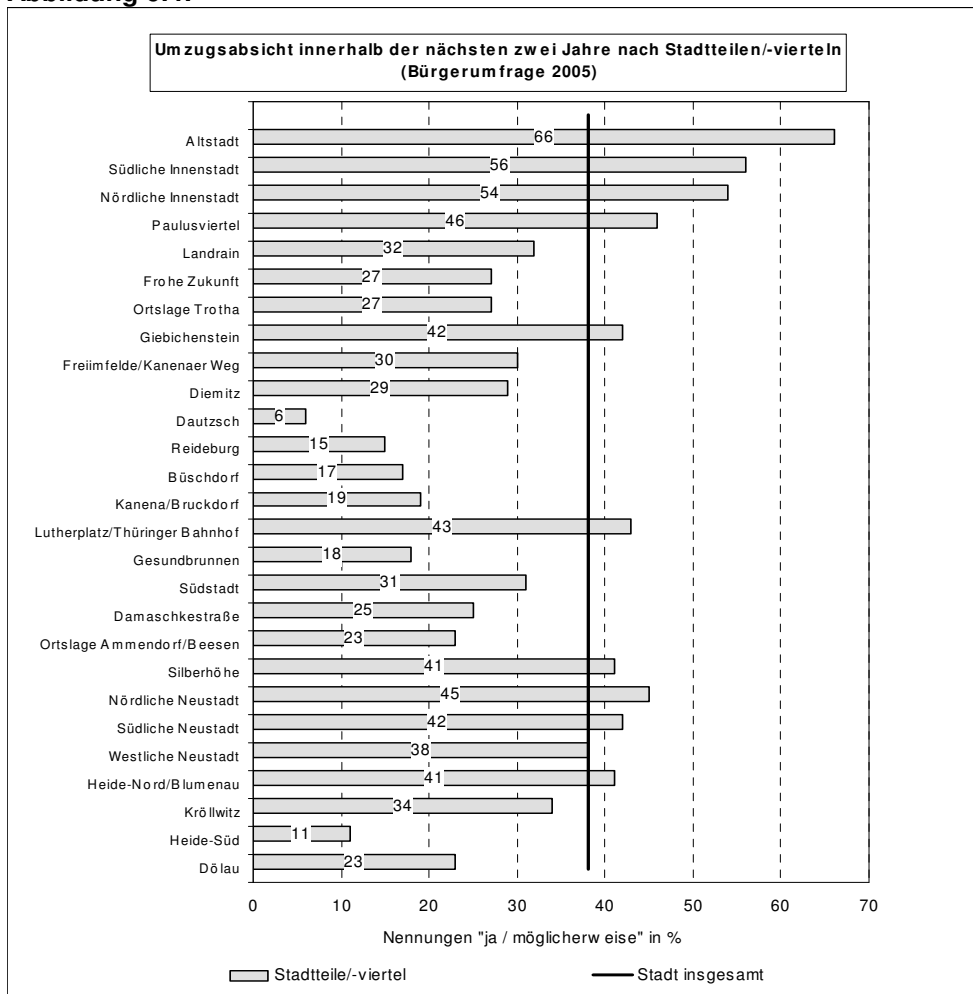
Der Trend zu steigenden Wohnflächen ist besonders stark in den Großwohnsiedlungen abzulesen. Anfang der 90er Jahre wiesen diese noch sehr beengte Wohnverhältnisse auf, neben der hohen Wohnungsdichte auch dem kleinen Zuschnitt der Wohnungen geschuldet. Die starke bauliche Fixierung der Wohnungsgrundrisse führt auch heute zu den geringsten Pro Kopf Wohnflächen in den Großwohnsiedlungen (30 bis 34 m²). Die von Altbauten dominierten Stadtviertel haben durchschnittliche Wohnflächen (knapp unter 40 m²), in der nördlichen Gründerzeit etwas größer. Spitzenwerte werden in den Dorflagen und Einfamilienhausgebieten erreicht (40 bis 47 m²).

Große teilräumliche Unterschiede gibt es bei der Umzugsabsicht, die charakteristischen sozialräumlichen Mustern folgt (Abbildung 6.4). Am höchsten ist die Umzugsabsicht in der Altstadt, den Innenstadtvierteln und den Gründerzeitvierteln. 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. Studenten) oder nicht festlegen wollen. Ebenfalls hoch ist die Umzugsabsicht in den Großwohnsiedlungen, die dort jedoch zum Bevölkerungsverlust führt, weil der Zuzug zum Ausgleich der Wegzugsverluste nicht ausreicht. Gering ist die Umzugsabsicht in den von Wohneigentum geprägten Dorflagen und Einfamilienhausgebieten.

Hohe Umzugsabsicht:

- Innenstadt, Gründerzeit (junge Bevölkerung)
- Großwohnsiedlungen

Abbildung 6.4:



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

6.2 Wohnungsangebot

6.2.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand

Die Wohnungsbautätigkeit lag in Halle in den Jahren 2005/2006 auf dem niedrigsten Niveau seit dem Wendeknick. Aufgrund des hohen Anteils der teilräumlich noch nicht zuordenbaren Fälle (ein verwaltungsinternes Problem) ist die Statistik wenig aussagekräftig. Bemerkenswert ist einzig eine Renaissance der Innenstadt im Jahr 2005 auf niedrigem Niveau (1/4 der Baufertigstellungen der Stadt). Die Baugenehmigungszahlen der Jahre 2005 und 2006 sprechen für eine Fortsetzung dieses Trends in der Innenstadt. Die hohe Genehmigungszahl in der Nördlichen Neustadt 2006 – erstmals seit Jahren – hängt mit dem Bau altersgerechter Wohnungen zusammen.

Die Wohnungsabgangsstatistik beruht auf den genehmigten Wohnungsabgängen, nicht auf deren Vollzug. Der Hauptanteil der Wohnungsabgänge entfiel 2005/2006 auf die Westliche Neustadt (ca. 1/3). Das Stadtumbau-Programm hat nun in vollem Umfang die Neustadt erreicht, auf die die Hälfte der Abgänge entfiel, nachdem bis 2004 die Silberhöhe dominierte. In der Innenstadt dominieren wenige Objekte die Abgangstatistik (z. B. Steg-Hochhäuser). Außerhalb der Stadtumbaugebiete sind die Abgangszahlen sehr niedrig, z. T. verbunden mit Sanierungen von Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre, im Rahmen dessen auch einzelne Gebäudeabbrüche vorgenommen wurden (z. B. Damaschkestr. für Parkplätze Anwohner). Zu beachten ist: seit 2006 sind Gebäudeabrisse (teilweise) nicht mehr genehmigungspflichtig, so dass die Plausibilität der Abgangsstatistik künftig zu prüfen ist.

Außerhalb der Stadtumbaugebiete sehr niedrige Wohnungsabgangszahlen

Die Wohnungsbestandsstatistik der kommunalen Statistikstelle wurde ab 1.1.2005 auf eine andere Datengrundlage gestellt und weist seitdem einen deutlich geringeren Bestand aus. Im Jahr 2006 ist der Bestand erwartungsgemäß in den Stadtumbauschwerpunkten stark gesunken (Silberhöhe und Westliche Neustadt). In der Silberhöhe umfasst er nur noch 65 % des Bestandes der Großwohnsiedlung zur Baufertigstellung. Hier ist die Großwohnsiedlung am konsequentesten umgebaut worden. Bestandswachstum ist für die expandierenden Dorf- und Einfamilienhauslagen typisch, aufgrund der geringen Bautätigkeit 2005/2006 jedoch mit geringem Zuwachs.

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. Alle Stadtumbaugebiete werden als einfache und mittlere Lage bewertet, mit Ausnahme eines Teils der Nördlichen Innenstadt („Mühlwegviertel“). Unter den Großwohnsiedlungen werden die Silberhöhe und die Südstadt als einfach bewertet, die Neustadt und Heide-Nord als mittel. Aufgrund der im Wohnungsmarktbericht ausgewerteten Indikatoren wäre zu hinterfragen, ob die Südstadt nicht überwiegend eine tendenziell bessere Lage repräsentiert, Teile der Neustadt dagegen nur eine einfache Lage. Die guten und sehr guten Lagen finden sich fast ausschließlich im Norden der Stadt und liegen im konsolidierten Stadtraum. Die Bestlagen Gartenstadt Nietleben, Giebichenstein, Teile von Kröllwitz und des Paulusviertels sind unstrittig. Zu fragen wäre, ob nicht weitere primär von Einfamilienhäusern geprägte Gebiete wie die Frohe Zukunft, Teile von Büschdorf, dem Gesundbrunnenviertel und Wörlitz gute Lagen darstellen. Die Bodenrichtwertkarten und weitere Indikatoren lassen diesen Schluss zu.

Ausdifferenzierung der Wohnlagen in Halle

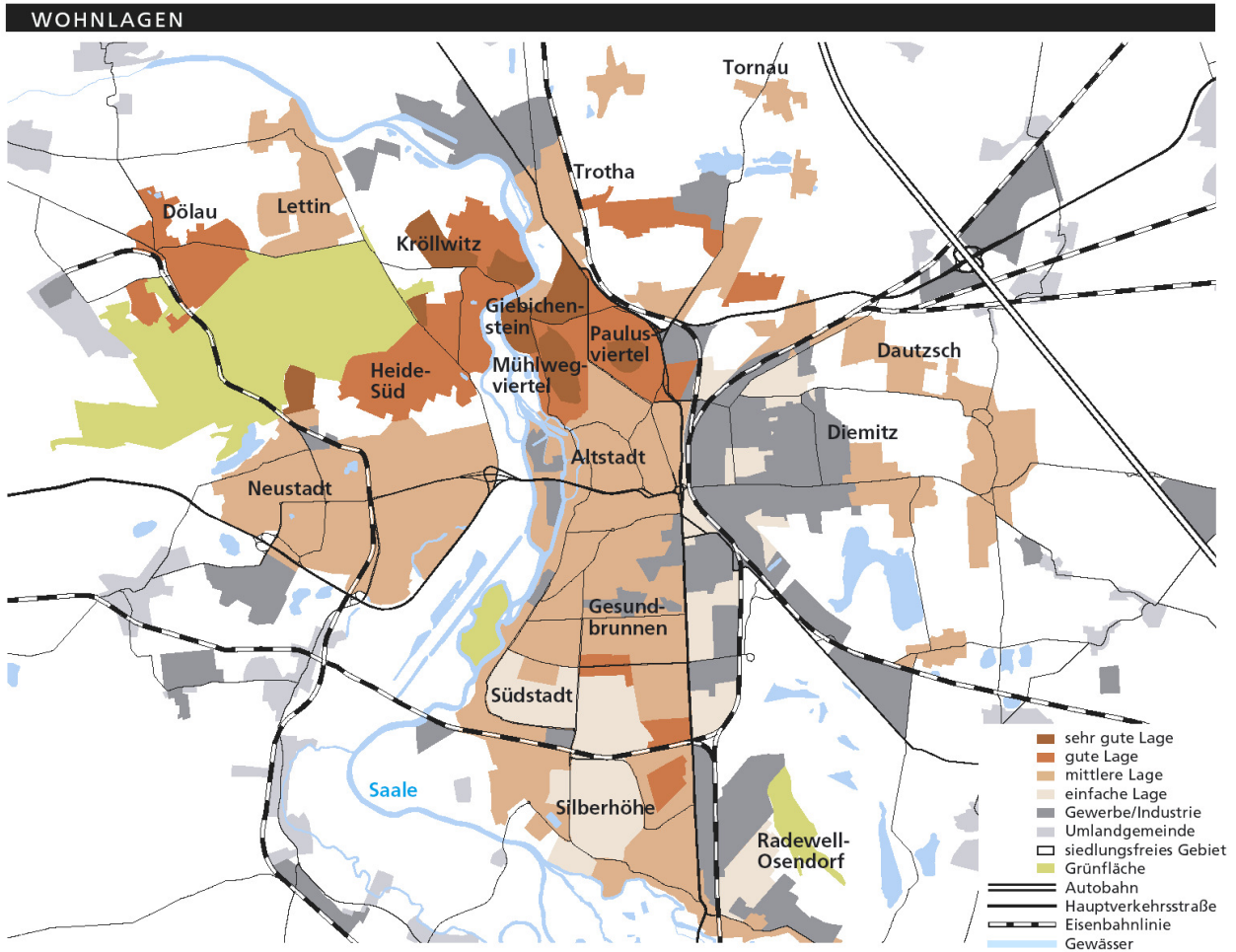
6.2.3 Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost-Programms

Gesamtstädtisch ist etwa die Hälfte der Abriss-Zielstellung des ISEK 2007 erreicht (Abbildung 6.5, Tabelle 6.6). In der Silberhöhe ist mit 4259 WE bereits 61 % des Zielvolumens umgesetzt, obgleich hier die ursprüngliche Zielstellung aus dem Konzept 2001 weit angehoben wurde. Schwieriger ist die Situation im zweiten Rückbauschwerpunkt Neustadt. Zwar sind auch hier 53 % des Zielwertes erreicht, jedoch war dieser nur geringfügig angehoben worden und im letzten Jahr wurden keine Abrisse umgesetzt. Der Abgleich mit der Leerstandsstatistik zeigt, dass in der Silberhöhe etwas über den aktuellen Leerstand hinaus abgerissen werden soll, während in Neustadt nur knapp die Hälfte des aktuellen Leerstandes zur Disposition steht. In Frage zu stellen sind die Zielzahlen für die beiden innerstädtischen Stadtumbaugebiete, besonders die Nördliche Innenstadt. Zur Zielerreichung müssten auch Altbau-Abrisse in größerem Umfang umgesetzt werden, die kritisch zu hinterfragen sind. Die Situation ist in der Innenstadt sehr kompliziert, da z. B. auch unsanierte Plattenbaubestände sehr vom Lagevorteil Innenstadtnähe profitieren und in Konkurrenz zu einfachen Gründerzeitbeständen stehen, die teils unbewohnbar sind, aber städtebaulich wertvoller.

Die Hälfte der Abriss-Zielstellung ist umgesetzt
Erfolgsmodell Silberhöhe

Innerstädtische Altbau-gebiete als Herausforderung für den Stadtumbau

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



Stand: 2006

Abbildung 6.5:

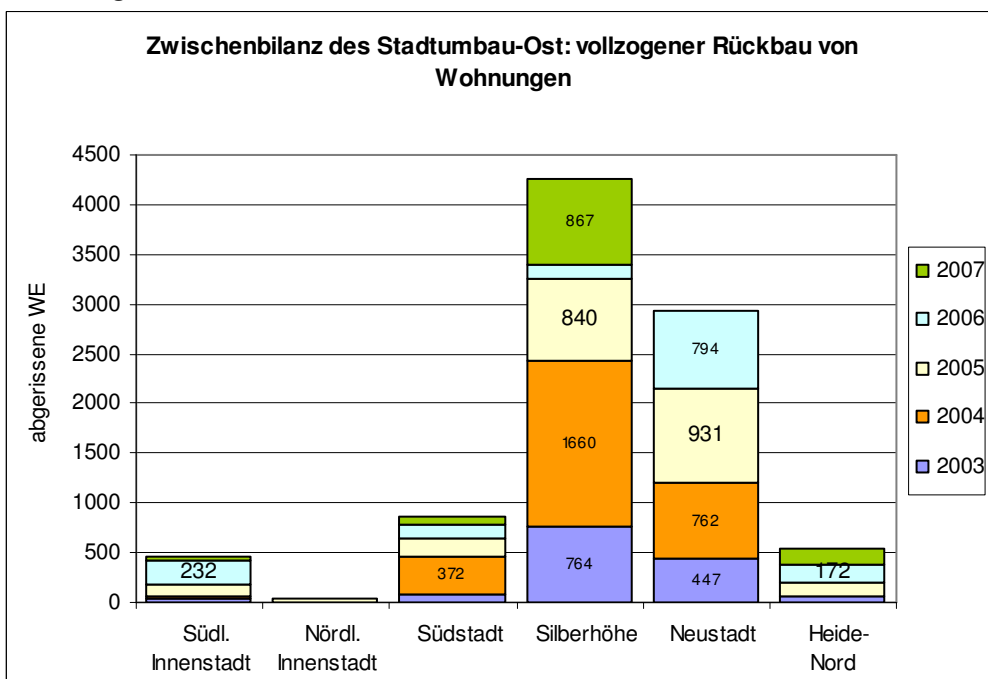


Tabelle 6.6: Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost: vollzogener Rückbau von Wohnungen

		2003	2004	2005	2006	2007	Plan 2015
		Stadtentwicklungskonzept 2001				ISEK 2007	
		abgerissene WE					
Stadt Halle	Abriss						
(Saale) gesamt	geplant kumuliert	1 398	2 832	2 255	1 463	1.170	18 700
	realisiert		4 230	6 485	7 948	9.118	
	realisiert kumuliert						
darunter	Abriss						
Südl. Innenstadt	geplant kumuliert						2 000
	realisiert	32	38	117	232	44	
	realisiert kumuliert		70	187	419	463	
Nördl. Innenstadt	Abriss						
	geplant kumuliert						1 300
	realisiert	9	0	24	8	7	
	realisiert kumuliert		9	33	41	48	
Südstadt	Abriss						
	geplant kumuliert						1 800
	realisiert	86	372	193	129	85	
	realisiert kumuliert		458	651	780	865	
Silberhöhe	Abriss						
	geplant kumuliert				3 000		7 000
	realisiert	764	1 660	840	128	867	
	realisiert kumuliert		2 424	3 264	3 392	4.259	
Neustadt	Abriss						
	geplant kumuliert				2 500		5 500
	realisiert	447	762	931	794	0	
	realisiert kumuliert		1 209	2 140	2 934	2.934	
Heide-Nord	Abriss						
	geplant kumuliert						1 100
	realisiert	60	0	150	172	167	
	realisiert kumuliert		60	210	382	549	

6.3 Wohnungsmarktentwicklung

6.3.1 Wohnzufriedenheit

Die Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus (Bürgerumfrage 2005, Abbildung 6.6) ist in den Einfamilienhausgebieten traditionell hoch (zwischen 80 und 90 %). Auch in den von Älteren bewohnten Vierteln mit Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre und in der von Haushaltsgründern und jungen Familien bewohnten nördlichen Gründerzeit ist sie inzwischen sehr hoch (um 80 %, teils große Zuwächse seit Bürgerumfrage 2003). Darunter liegt die Innenstadt, die sich jedoch auch positiv entwickelt hat (62 % Südliche Innenstadt, 72 % Nördliche Innenstadt) und die beiden heterogenen großen Ortslagen Trotha und Ammendorf. Deutlich unterdurchschnittlich ist die Wohnzufriedenheit in den Großwohnsiedlungen außer der Südstadt (52 bis 61 %). In der Tendenz haben sie gegenüber 2003 gewonnen, wobei es auch Rückgänge gab. Die Silberhöhe hat aufgeholt.

Deutlich mehr streuen die Zufriedenheitswerte mit der Wohnumgebung (Abbildung 6.7). Die Zufriedenheit ist in der Regel etwas niedriger (Gesamtstadt: 8 Prozentpunkte geringer). Auch hier erreichen die Dorflagen und Einfamilienhausgebiete die höchsten Werte, Heide-Süd und Landrain ca. 90 %. Aber es gibt bedenkliche Ausnahmen, z. B. Reideburg mit 33 Prozentpunkten Differenz zur Wohnzufriedenheit. In den Vierteln mit Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre und in der nördlichen Gründerzeit ist die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung hoch (ab 75 %). Schlecht schneidet die Innenstadt ab. Die Südliche Innenstadt hat die niedrigste Wohnumgebungszufriedenheit überhaupt: 37 % (keine Verbesserung gegenüber 2003!). Dies verdeutlicht die schon mehrfach angesprochene Problematik der Innenstadt (hohe Leerstände, Defizite im öffentlichen Raum ...). Traditionell gering ist

Höchste Wohnzufriedenheit in Einfamilienhausgebieten ...

... Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre und nördlichen Gründerzeit

Wohnumgebungszufriedenheit differenzierter

Ähnliche Strukturmerkmale wie Wohnzufriedenheit ...

die Umgebungszufriedenheit in weiten Teilen der Großwohnsiedlungen (Ausnahme: Südstadt). Sehr positiv entwickelt haben sich die Westliche Neustadt (überdurchschnittliche 66 %) und die Silberhöhe. Es besteht wahrscheinlich ein Zusammenhang zwischen der überdurchschnittlich hohen Zufriedenheit in der Westlichen Neustadt und dem Widerstand gegen die Rückbaupläne. Heide-Nord hat sich erkennbar verschlechtert. Ursächlich könnten u. a. die Beschleunigung der sozialen Segregation durch die Vermietungsoffensiven und der fast vollständig unsanierte Bestand sein.

... aber geringe Zufriedenheit in: Südliche Innenstadt, Freimfelde, Diemitz, Silberhöhe, Heide-Nord, Neustadt (Teile)

Abbildung 6.6:

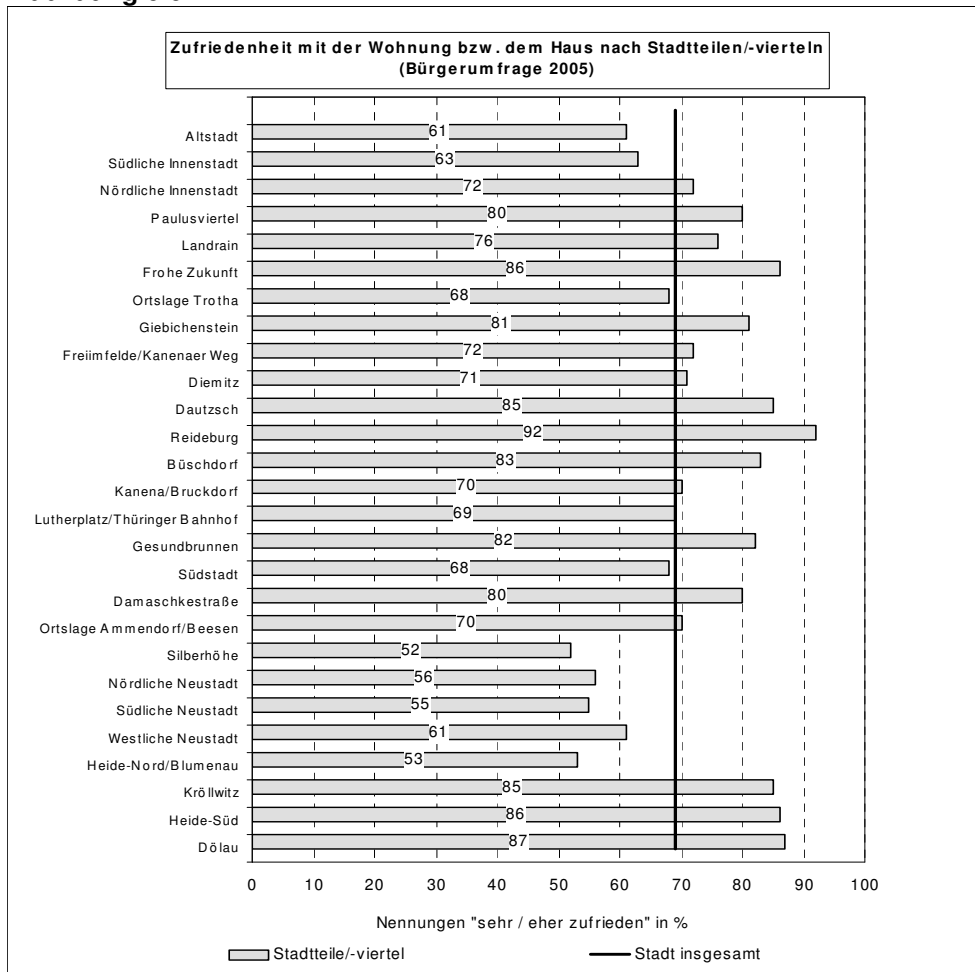
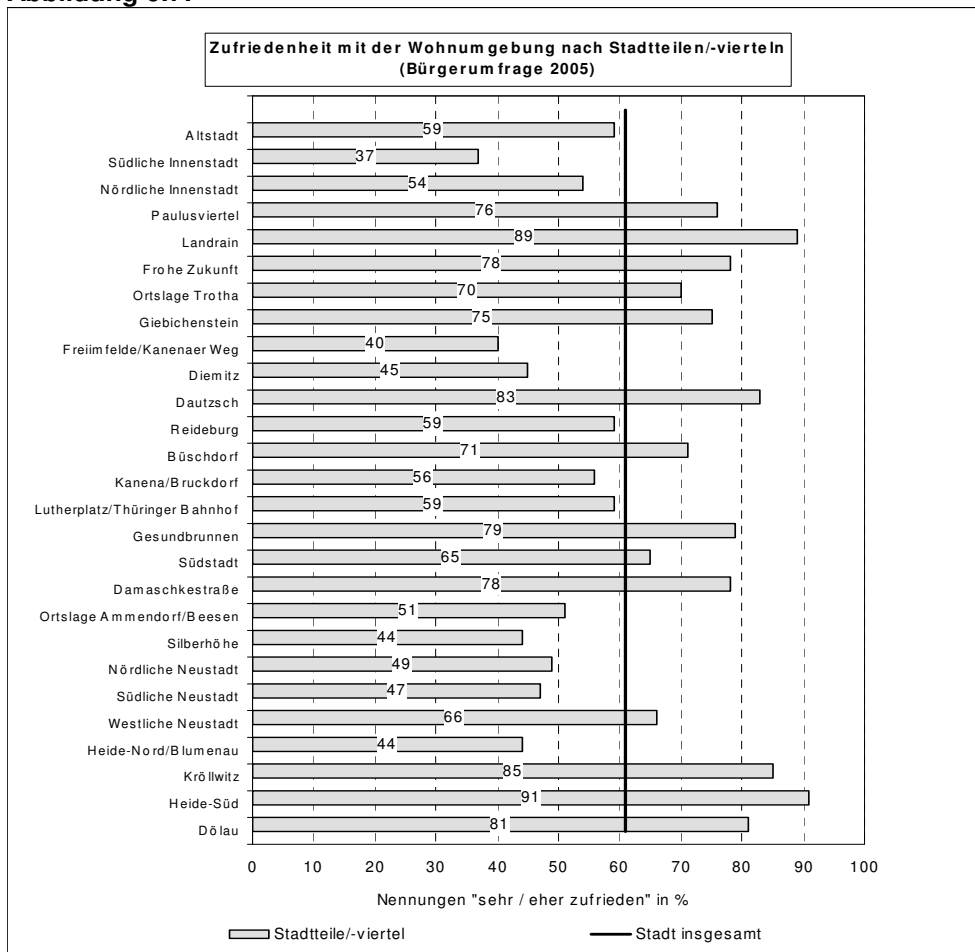


Abbildung 6.7:



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

6.3.2 Wohnungsleerstand

Die Wohnungsleerstände sind durch die hohen Abrisszahlen im Stadtumbau-Ost-Programm seit 2003 deutlich gesunken. Profiteure der positiven Entwicklung sind jedoch einseitig die Großwohnsiedlungen, so dass die Innenstadt und die umgebenden Altbau-Stadtviertel inzwischen das Leerstandsmaximum aufweisen (Karte 6.4). Beispielsweise ist der Leerstand in der Silberhöhe um über 60 % seit dem Maximum Ende 2002 gesunken, die Leerstandsquote um 17 Prozentpunkte auf 21 %. Die Großwohnsiedlungen liegen überwiegend nur noch leicht über dem städtischen Durchschnitt, die Innenstadtviertel mit 24 bis 27 % deutlich darüber. Die Ursachen für diese Entwicklung wurden im Kapitel 5.3 erläutert. Von der Leerstandsquote darf jedoch nicht einseitig auf die Wohnungsmarktperspektiven geschlossen werden! Die bei vielen soziodemographischen Indikatoren sehr gut abschneidenden Innenstadt- und Gründerzeitviertel haben seit Jahrzehnten mit einem extrem hohen Leerstandsniveau zu kämpfen. Die Probleme kulminieren in den beiden innerstädtischen Stadtumbaugebieten, in denen leichtes Nachfragewachstum und geringe Sanierungstätigkeit leerstehender Wohnungen (Ausnahme: umfangreiche Sanierung der bewohnten Innenstadt-Plattenbauten) bisher zu keiner nennenswerten Leerstandsreduzierung geführt haben. Diese Konstellation aus Potenzialen und Problemen bedarf dringend mehr Aufmerksamkeit und finanzieller Förderung im Stadtumbauprozess. Besser haben sich die Altbaustadtviertel außerhalb der Innenstadt entwickelt, in denen die Marktentwicklung stark genug für erkennbare Leerstandsreduzierungen ist. Dennoch ist das Leerstandsniveau in der nachfragestarken nördlichen Gründerzeit mit 17 % immer noch hoch. Es soll darauf hingewiesen werden, dass einige kleine Stadtviertel mit ausgeprägten Lage-

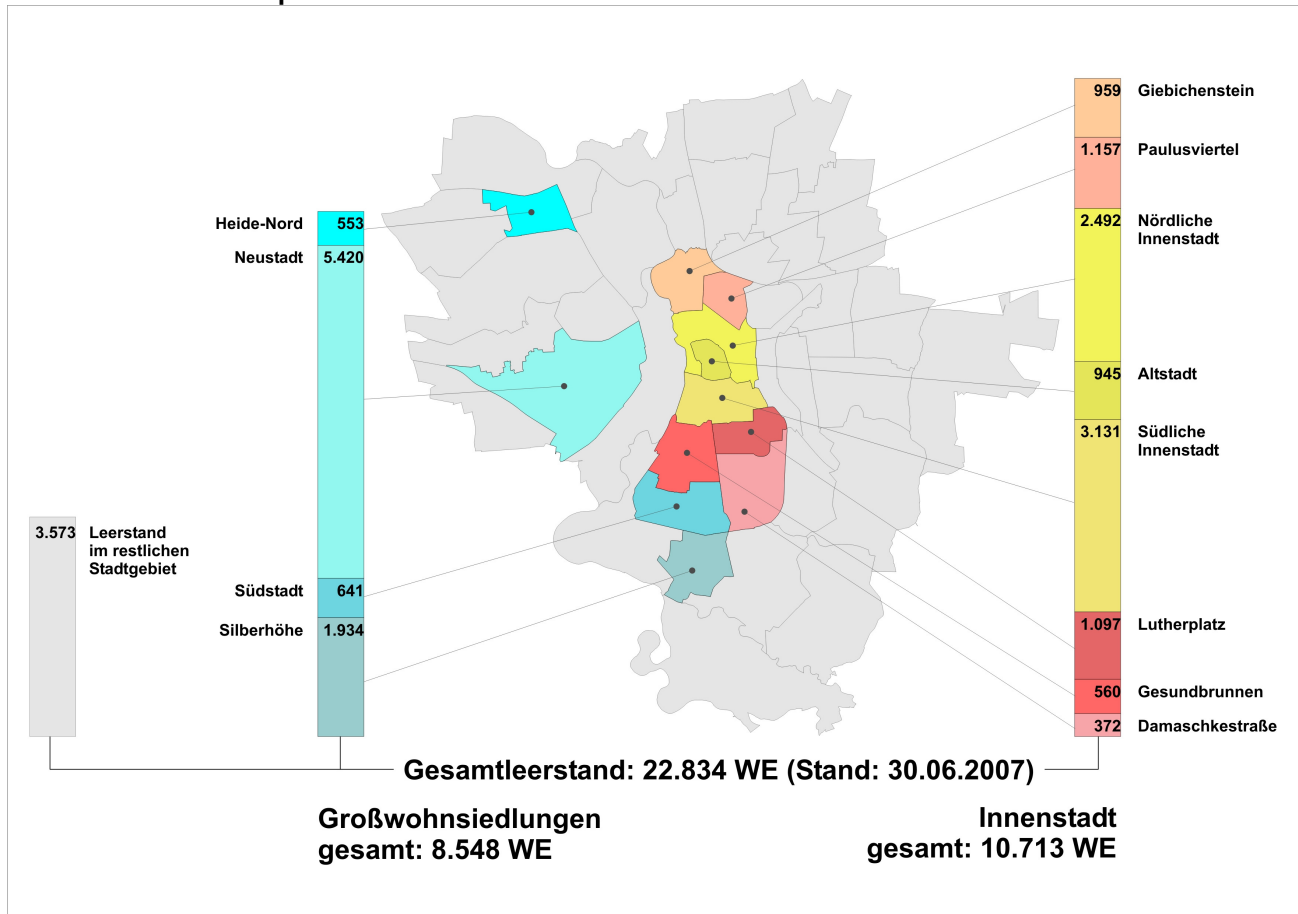
Stark gesunkene Leerstände durch Stadtumbau- Programm in Großwohnsiedlungen

Kaum gesunkene Leerstände in innerstädtischen Stadtumbaugebieten...

... aber Besserung in Altbauvierteln mit stärkerer Nachfrage

und Entwicklungsproblemen inzwischen mit einem erschreckend hohen Leerstands-niveau zu kämpfen haben (bis 45 %).

Karte 6.4: Leerstandsprofil von Halle



6.3.3 Teilräumliche aktuelle und künftige Lage am Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarometer 2007)

Die Wohnungsmarktakeure wurden gebeten, die aktuelle und voraussichtliche Lage am Hallenser Wohnungsmarkt für verschiedene Teilräume der Stadt einzuschätzen (Abbildung 6.8). Es sei vorweggenommen, dass die Unterschiede zur vorangegangenen Erhebung 2005 gering sind. Die Polarisierungstendenz ist leicht rückläufig:

- In allen Großwohnsiedlungen wird die Marktlage als entspannt bewertet. Die Binnenunterschiede sind geringer geworden, da die Silberhöhe geringfügig besser bewertet wurde (aber deutlich besser als 2004), die Südstadt jedoch erkennbar schlechter. Zukünftig wird eine verbesserte Marktlage erwartet, besonders in der Südstadt.
- In der Innenstadt gibt es das bei vielen Indikatoren feststellbare Nord-Süd-Gefälle: die Nördliche Innenstadt hat eine leicht positive Markteinschätzung erreicht (Verbesserung), im Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt ist der Markt weiterhin leicht entspannt. Die Zukunftserwartungen behalten dieses Gefälle bei.
- Die Nördliche Gründerzeit schneidet geringfügig besser ab als die Nördliche Innenstadt, die Zukunftserwartungen sind nochmals positiver. Traditionell ist dies der einzige große Teilraum mit Geschosswohnungsbau bzw. Mietwohnungen, in dem eine leicht angespannte Marktlage in Halle zu finden ist. Gegenüber dem Marktbarometer 2004 ist jedoch ein Rückgang der Anspannung erkennbar.

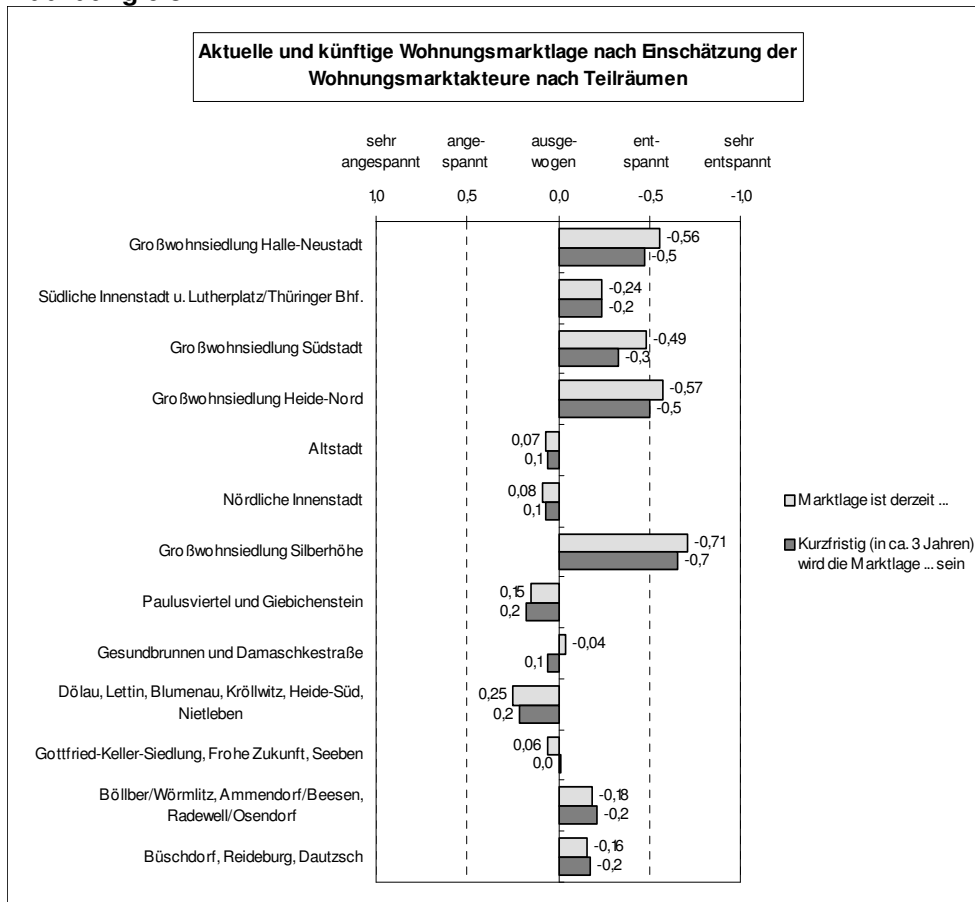
Teilräumliche Marktbewertung nahezu unverändert:

- **Entspannte Marktlage in Großwohnsiedlungen**
- **Nord-Süd-Gefälle in der Innenstadt**
- **Nördliche Gründerzeit als einziger Mietwohnungs-Teilraum mit leicht angespanntem Markt**

- Bei den Einfamilienhausgebieten blieb die traditionelle Rankingliste erhalten, mit leichten Veränderungen: etwas angespannter im Nordwesten, etwas weniger entspannt im Osten; insgesamt eine etwa ausgewogene Marktlage.

Künftig werden teilträumlich überwiegend leicht sinkende Leerstände erwartet, besonders erkennbar in der nördlichen Gründerzeit und Nördlichen Innenstadt. Für letztere ist das Bild positiver als 2005. Für die Großwohnsiedlungen werden in unterschiedlichem Maße leicht steigende bis konstante Leerstände erwartet. Die Silberhöhe schneidet am schlechtesten ab (aber besser als 2005). Die Polarisierungstendenz ist auch für diesen subjektiven Marktindikator rückläufig. In den Erwartungen wird das rückläufige Volumen des Stadtumbau-Programms offenbar vorweggenommen, denn die reale Leerstandsreduzierung in den Großwohnsiedlungen war in den letzten Jahren stark.

Abbildung 6.8:



6.4 Überblick zur teilträumlichen Entwicklung

In der folgenden tabellarischen Zusammenfassung werden vier charakteristische Stadtviertelgruppen verglichen, die die sechs Stadtumbaugebiete und zwei Referenzräume umfassen. In ihnen wohnen über 71 % der Stadtbevölkerung.

Die Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2006/2007 war wieder von einer stärkeren Differenzierung zwischen den Stadtviertelgruppen als 2004/2005 gekennzeichnet. Nach dem starken Rückgang der jährlichen Verluste der Großwohnsiedlungen bis 2004 sind deren jährliche Verluste seit 2005 wieder auf 2,7 bis 2,8 % angewachsen. Betroffen ist insbesondere Halle-Neustadt, das sich schwächer als erwartet entwickelt hat (-1.379 EW 2007). Der innenstadtnahe Wachstumsraum in der nördlichen Stadthälfte hatte 2007 wieder stärkere Zuwächse (+732 EW). Und die flächenhaften Sanierungen von Wohnanlagen der 20er/30er Jahre in Gesundbrunnen und Damaschkestraße führten temporär zu positiver Einwohnerentwicklung (2006). Traditionell haben die Einfamilienhausstandorte mit Bautätigkeit Zuwächse. Die

Polarisierung der Bevölkerungsentwicklung hat wieder zugenommen

Besonders betroffen: Halle-Neustadt



Bevölkerungsentwicklung entsprach 2007 dem Ziel Stärkung der Innenstadt. In geringem Maße ist die Veränderung der Bevölkerung durch die *natürliche Bevölkerungsentwicklung* bedingt. Lediglich die innerstädtischen Gründerzeitlagen in der nördlichen Stadthälfte haben ein Bevölkerungswachstum aufgrund von Geburtenüberschuss, resultierend aus der günstigen Altersstruktur (viele Haushaltsgründer und wachsende Familien). Teile der Großwohnsiedlungen und die von Älteren bevorzugten Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre haben eine stark defizitäre natürliche Bevölkerungsentwicklung. Der Saldobeitrag der *Außenwanderung* übersteigt 2006/2007 wieder den Effekt der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Es gibt kaum Teilräume mit Außenwanderungsgewinn, während die Großwohnsiedlungen deutliche Verluste haben. Die *Binnenwanderungsbilanz* hat seit dem Rückgang der Außenwanderungsverluste den stärksten Einfluss auf die teilräumliche Einwohnerentwicklung. Seit 2004 sind die Verluste der Großwohnsiedlungen wieder auf über 1.100 Einwohner jährlich gestiegen, was vor allem an der Verschlechterung in Neustadt liegt. 2006 waren die größten Gewinner Damaschkestraße und Gesundbrunnen aufgrund der Sanierungstätigkeit, gefolgt von den expandierenden Einfamilienhauslagen.

Eine teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzung, die innerhalb der Begleitforschung Stadtumbau des Landes Sachsen-Anhalt gemacht wurde, liefert prognostische Ergebnisse zum Zeithorizont 2020. So haben sich die zwischenzeitlichen Stabilisierungstendenzen für Neustadt nicht fortgesetzt. Die innerstädtischen Stadtumbaugebiete und die nördliche Gründerzeit haben weiter moderates Wachstumspotenzial. Die teils starken Bevölkerungsverluste der Großwohnsiedlungen werden sich fortsetzen, so dass sie im Jahr 2020 noch einen Bevölkerungsanteil von 27 % haben könnten (1993: 53 %, 2007: 37 %).

Die Großwohnsiedlungen sind der am schnellsten alternde Teilraum der Stadt. Sie sind seit 1993 fast doppelt so schnell wie die Gesamtstadt gealtert und liegen seit dem Jahr 2000 oberhalb des städtischen Durchschnittsalters. Sie wiesen 2005/2006 überdurchschnittliche Anteilsverluste in den Altersgruppen bis unter 40 Jahre auf. Die baustrukturell alte Stadtmitte Halles ist dagegen Wohnsitz der jungen Hallenser geworden, mit geringen Anteilen Älterer ab 60 Jahre. Insgesamt schreitet die Segregation („Entmischung“) der Wohngegenden nach dem Merkmal Alter weiter fort.

Die Zahlen der von Arbeitslosigkeit oder Sozialhilfe Betroffenen vor der Hartz IV Reform zeigten eine recht starke soziale Segregationstendenz in Halle mit deutlichen Zuwächsen in den am stärksten betroffenen Teilen der Großwohnsiedlungen. Für eine Zeitreihenbetrachtung ist es seit der neuen Sozialgesetzgebung noch zu früh. Die Anteile der Personen in Bedarfsgemeinschaften schwanken räumlich sehr stark: 33 % in Teilen der Großwohnsiedlungen stehen moderate 11 % in der nördlichen Gründerzeit und unter 5 % in den expandierenden Einfamilienhauslagen gegenüber.

Die Wohnungsbautätigkeit lag in Halle in den Jahren 2005/2006 auf dem niedrigsten Niveau seit dem Wendeknick. Aufgrund des hohen Anteils der teilräumlich noch nicht zuordenbaren Fälle ist die Statistik diesmal wenig aussagekräftig. Bemerkenswert ist einzig eine Renaissance der Innenstadt, die sich aufgrund der Baugenehmigungen auch fortsetzen wird. Der Hauptanteil der Wohnungsabgangsgenehmigungen entfiel 2005/2006 auf die Westliche Neustadt (ca. 1/3). Das Stadtumbau-Programm hat nun in vollem Umfang die Neustadt erreicht, auf die die Hälfte der Abgänge entfiel, nachdem bis 2004 die Silberhöhe dominierte. In der Innenstadt dominieren wenige Objekte die Abgangstatistik (z. B. Steg-Hochhäuser). Außerhalb der Stadtumbaugebiete sind die Abgangszahlen sehr niedrig.

Gesamtstädtisch ist etwa die Hälfte der Abriss-Zielstellung des ISEK 2007 erreicht. In der Silberhöhe ist mit 4259 WE bereits 61 % des Zielvolumens umgesetzt. Schwieriger ist die Situation im zweiten Rückbauschwerpunkt Neustadt. Zwar sind auch hier 53 % des Zielwertes erreicht. Der Abgleich mit der Leerstandsstatistik zeigt jedoch, dass in der Silberhöhe etwas über den aktuellen Leerstand hinaus abgerissen werden soll, während in Neustadt nur knapp die Hälfte des aktuellen Leerstandes zur Disposition steht. Diskussionswürdig sind die Zielzahlen für die beiden innerstädtischen Stadtumbaugebiete, besonders die Nördliche Innenstadt.

**Anhaltende Gewinner:
expandierende Einfamilien-
hauslagen; Gründerzeit-
lagen in der nördlichen
Stadthälfte**

**Binnenwanderung als
stärkster Einflussfaktor:
Großwohnsiedlungen als
Verlierer**

**Bevölkerungsvoraus-
schätzung 2020: weitere
(hohe) Verluste in Groß-
wohnsiedlungen, leichte
Gewinne in Innenstadt und
nördlicher Gründerzeit**

**Die alte Stadtmitte ist
das junge Halle:
Haushaltsgründer**

**Soziale Segregation:
weit überdurchschnittli-
cher Anteil von Transfer-
leistungsempfängern in
Großwohnsiedlungen**

**Die Hälfte der Abriss-
Zielstellung ist umgesetzt
Erfolgsmodell Silberhöhe**

**Innerstädtische Altbau-
gebiete als Herausfor-
derung für den Stadt-
umbau**

Zur Zielerreichung müssten auch Altbau-Abrisse in größerem Umfang umgesetzt werden, die kritisch zu hinterfragen sind.

Die Wohnungsleerstände sind durch die hohen Abrisszahlen im Stadtumbau-Ost-Programm seit 2003 deutlich gesunken. Profiteure der positiven Entwicklung sind jedoch einseitig die Großwohnsiedlungen, so dass die Innenstadt und die umgebenden Altbau-Stadtviertel inzwischen das Leerstandsmaximum aufweisen. Beispielsweise ist der Leerstand in der Silberhöhe um über 60 % seit dem Maximum Ende 2002 gesunken, die Leerstandsquote um 17 Prozentpunkte auf 21 %. Die Großwohnsiedlungen liegen überwiegend nur noch leicht über dem städtischen Durchschnitt, die Innenstadtviertel mit 24 bis 27 % deutlich darüber. Dort kulminieren die Probleme, da leichtes Nachfragewachstum und geringe Sanierungstätigkeit leerstehender Wohnungen bisher zu keiner nennenswerten Leerstandsreduzierung geführt haben. Die innerstädtische Konstellation aus Potenzialen und Problemen bedarf dringend mehr Aufmerksamkeit und finanzieller Förderung im Stadtumbau-prozess. Besser haben sich die Altbaustadtviertel außerhalb der Innenstadt entwickelt, in denen die Marktentwicklung stark genug für erkennbare Leerstandsreduzierungen ist.

Stark gesunkene Leerstände durch Stadtumbau- Programm in Großwohnsiedlungen

Indikator	Tendenz			
	Stadtumbaugebiete Großwohnsiedlungen	Stadtumbaugebiete Innenstadt	Paulusviertel und Giebichenstein	Gesundbrunnen u.Damschkestr.
Bevölkerungsentwicklung 2006/2007	↘	↗	↗	↗
Bevölkerungsentwicklung 2006 durch Außenwanderung	↘	↘	→	→
Bevölkerungsentwicklung 2006 durch Binnenwanderung	↘	↗	↗	↗
Bevölkerungsentwicklung 2006 durch natürliche Entwickl.	↘	↗	↗	↘
Absolute Anzahl Bewohner 60 Jahre und älter 2006	→	↘	→	→
Absolute Anzahl Bewohner unter 20 Jahren 2006	↘↘	→	↘	→
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften 2006	↗	↗	↗	↗
Wohnungsabgänge (Abgangsgenehmigungen) 2006	↘	↘	fast Null	→↗
vollzogener Abriss in Stadtumbaugebieten 2007	↘	↘↘	-	-
Anzahl leerstehender Wohnungen Mitte 2007 (zu 2005)	↘↘	→	↘	↘

Die Wohnungsmarktakeure bewerteten im Barometer 2007 die Marktlage in allen Großwohnsiedlungen als entspannt. Die Binnenunterschiede sind geringer geworden, da die Silberhöhe geringfügig besser bewertet wurde, die Südstadt jedoch erkennbar schlechter. In der Innenstadt gibt es das bei vielen Indikatoren feststellbare Nord-Süd-Gefälle: die Nördliche Innenstadt hat eine leicht positive Markteinschätzung erreicht, im Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt ist der Markt weiterhin leicht entspannt. Traditionell ist die Nördliche Gründerzeit der einzige große Teilraum mit Geschosswohnungsbau bzw. Mietwohnungen, in dem eine leicht angespannte Marktlage in Halle zu finden ist.

Teilräumliche Marktbewertung nahezu unverändert:

- **Entspannte Marktlage in Großwohnsiedlungen**
- **Nord-Süd-Gefälle in der Innenstadt**



7. Vergleich von Prognose und Planung zur tatsächlichen Entwicklung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK 2007 der Stadt Halle (Saale), vom Stadtrat im September 2007 beschlossen, trifft Zielaussagen zum Stadtumbau, z. B. zum angestrebten Rückbau des Wohnungsbestandes. Die Planungen zur Reduzierung des Leerstandes bzw. zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes beruhen auf Annahmen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbautätigkeit. Um gegebenenfalls die Planungen anzupassen, sollen die Prognoseannahmen und Planungen kontinuierlich der tatsächlichen Entwicklung gegenübergestellt werden.

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Halle (Saale) verlief im Prognosekorridor des ISEK 2007, etwas oberhalb der Mitte (Tabelle 7.1). Damit bleibt sie jedoch hinter der Planungsvariante des ISEK, die sich auf die obere Bevölkerungsvorausschätzung stützt, etwas zurück, um ca. 1.300 Einwohner zum Jahresende 2007. Wie in Kapitel 2.1 dargestellt, hängt dies wohl hauptsächlich mit der zurückgegangenen Zahl neu immatrikulierter Studierender zusammen. Den gegenwärtigen Trend fortschreibend, käme Halle im Jahr 2010 auf eine Bevölkerungszahl von etwa 227.000 EW (2015: 218 bis 220 Tsd. EW).

**Einwohnerentwicklung
im ISEK-Korridor**

Tabelle 7.1: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der Bevölkerung 2006/2007

	2006	2007	2010	2015
Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung (Kommunalstatistik)	233.874	232.267		
1. Oberer Prognosekorridor ISEK 2007: Planungsvariante („Szenario der langsamen Schrumpfung“)	234.800	233.600	230.000	223.000
2. Unterer Prognosekorridor ISEK 2007 (basierend auf IWI 2003 + Korrekturfaktor von 2005 (+8.000 EW))	233.200	230.500	223.500	213.000
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung Variante 1 (in %)	-0,4%	-0,6%		

Die Zahl der Haushalte ist bisher nur geringfügig auf knapp unter 130 Tsd. gesunken und liegt damit nur wenig unter den Annahmen des ISEK 2007 (130 Tsd. Haushalte im Jahr 2010).

Die Ziele des ISEK 2007 sollten erst ab dem Beschlussjahr 2007 dem Monitoring zugrunde gelegt werden. Die Bautätigkeitsstatistik für 2007 liegt jedoch noch nicht vor. Deshalb wird rückblickend eine Bilanzierung der Bautätigkeit anhand der Zielstellungen der Stadtentwicklungskonzeption Wohnen 2001 vorgenommen (Tabelle 7.2). Die Gesamtbautätigkeit lag innerhalb der Planungen dieses Konzeptes, die Aufteilung auf die Segmente dagegen nicht. Der Einfamilienhausbau war schwächer als erwartet (20 % darunter), der Geschosswohnungsbau lag dagegen um mehr als die Hälfte darüber. Es gibt zwei modifizierende Effekte, die zu beachten sind:

- Das Jahr 2001 spielt aufgrund einer noch hohen Bautätigkeit aus der Phase vor dem Stadtumbau eine Sonderrolle.
- Die Baustatistik unterschätzt die Ausweitung des Segmentes der Einfamilienhäuser, da Umbauten von Geschosswohnungsbau zu Reihenhäusern als Bestandsreduzierung verrechnet werden. Dies sind zusätzlich über 100 WE in diesem Zeitraum.

Anhand der Entwicklung der Jahre 2005/2006 sollen Schlussfolgerungen bezüglich des ISEK 2007 gezogen werden. Die Bautätigkeit der Jahre 2005/2006 war auf dem niedrigsten Stand seit dem Wendeknick. Aufgrund der Baugenehmigungen ist eine Erholung des Geschosswohnungsbaus auf das im ISEK 2007 angenommene Niveau sehr wahrscheinlich (2005 und 2006 je 300 Genehmigungen). Anders sieht es für den Einfamilienhausbau aus, der aufgrund der in Kapitel 2.6 dargestellten Potenzialschätzung wahrscheinlich unterhalb der Annahmen des ISEK 2007 bleiben wird. Eine Ursache dafür ist, dass die Altersgruppe der Hauptnachfrager z. Z. und bis zum Planungshorizont des ISEK 2007 wesentlich stärker schrumpft als die Gesamtbevölkerung. Hier deutet sich Korrekturbedarf an.

**Korrektur der ISEK-
Annahmen zum Einfami-
lienhausbau notwendig**



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 von 20.000 WE (inklusive der ungeforderten Abrisse) bis 2010 auf das Jahr 2015 verschoben (Ziel: ca. 18.700 geförderte Abrisse). Im Jahr 2007 konnte die geplante Jahresscheibe umgesetzt werden (Tabelle 7.3). Für das Jahr 2008 ist ein erhöhtes Abrissvolumen wahrscheinlich, da es einen recht hohen Überhang an bewilligten Abrissen gibt, die noch nicht vollzogen sind (ebenfalls im Umfang einer Jahresscheibe). Kumuliert wird sich das auch positiv auf die Gesamtabriss bis 2009 auswirken. Die ISEK-Zielstellungen sind erreichbar.

Abrisszielstellung des ISEK 2007 ist erreichbar

Tabelle 7.2: Erwartete und tatsächliche Baufertigstellungen 2001-2006 nach Stadtentwicklungskonzeption Wohnen 2001

Merkmal	Wohnungen*		
	insgesamt	In 1-2-FH	In MFH
Erwartet: Baufertigstellungen Jahresdurchschnitt	560	380	180
Baufertigstellungen 2001-2006 kumuliert	3.360	2.280	1.080
2001: Tatsächliche Baufertigstellungen	942	407	551
2002: Tatsächliche Baufertigstellungen	515	218	297
2003: Tatsächliche Baufertigstellungen	527	309	218
2004: Tatsächliche Baufertigstellungen	666	397	269
2005: Tatsächliche Baufertigstellungen	434	247	187
2006: Tatsächliche Baufertigstellungen	394	251	143
2001 bis 2006: tatsächliche Baufertigstellungen kumuliert	3.478	1.829	1.665
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (abs.)	118	-451	585
prozentual	3,5%	-19,8%	54,2%

* aufgrund der Datenstruktur sind Abweichungen zwischen Gesamtsumme und Teilsummen möglich

Tabelle 7.3: Geplante und tatsächliche Abgänge von Wohnungen ab 2007

	Wohnungen
Planung: Abbrüche 2007-2015 im ISEK 2007 mit Förderung Stadtumbau-Ost	10.300
Abbrüche Jahresdurchschnitt 2007-2010	1.200
Abbrüche Jahresdurchschnitt 2011-2015	1.100
Stadtumbau 2001-2006: kumulierte tatsächliche Abbrüche	7.948 bis 8.335*
2007: geförderter Abriss von Wohnungen (Stadtumbau-Ost)	1.170
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	-30
prozentual	-2,5%

* zwei Erhebungsmethoden: ohne die Plattenbauabbrüche 2001/2002 im Vorlauf zum Stadtumbau-Ost-Programm (387 WE in Silberhöhe) oder mit diesen Abbrüchen

Bei den Prognosen und Planungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK 2007 kam es zu Über- und Unterschätzungen, die den Stellenwert eines guten Monitoring des Stadtumbaus aufzeigen. Die Einwohnerzahl und die Haushaltszahl liegen im Korridor der Annahmen des ISEK 2007, jedoch knapp unter der zugrunde gelegten Planungsvariante („Szenario der langsamen Schrumpfung“), die auf dem oberen Korridorwert basiert. Dies ist wesentlich durch die unerwartet starke Schrumpfung der Studierendenzahlen der Universität bedingt. Korrekturbedarf für die Planungen besteht dennoch nicht.

Die Baufertigstellungen werden bei Ein- und Zweifamilienhäusern wahrscheinlich deutlich unter den Annahmen des ISEK 2007 bleiben, wie eine Modellrechnung mit der nachfragestärksten Altersgruppe der Wohneigentümer zeigt (Kapitel 2.6). Die Gültigkeit dieser Modellannahmen muss im folgenden Monitoringbericht bzw. im Wohnungsmarktgutachten 2008 geprüft werden, um eine revidierte Zielstellung für das ISEK zu gewinnen. Die Zielstellung zum Geschosswohnungsbau kann dagegen wahrscheinlich beibehalten werden.



Vergleich von Prognose und Planung zur tatsächlichen Entwicklung

Das geplante Abrissvolumen bedarf keiner Korrektur. Es wurde ja bereits auf den Zeitpunkt 2015 verschoben. Für die Jahre 2008 und 2009 ist eine vollständige Umsetzung der geplanten Volumina erwartbar. Die Großwohnsiedlungen entwickeln sich zielkonform, mit der Ausnahme der Neustadt.

Den wirklichen Engpass bildet jedoch die Zielerreichung einer Stärkung der Innenstadt bzw. der Stadtumbaugebiete in der Innenstadt, die anhaltend unter extrem hohem Leerstand und zu geringer Sanierungstätigkeit leiden. Der städtebauliche Wert dieser Altbaubestände lässt Abrisse überwiegend nicht zu, so dass die Aufwertungskomponente des Stadtumbaus – oder eine andere Sanierungsförderung – stärker zur Geltung kommen muss. Gründerzeithäuser sind in nicht vertretbarem Ausmaß vom Abriss wegen Verfalls bedroht. Die Nachfragesituation ist dagegen als eher günstig zu beurteilen.

**Herausforderung:
Stärkung der Innenstadt
(Stadtumbaugebiete), Aufwertung
des Altbaubestandes**

8. Zusammenfassende Bewertung

Oggleich die Lage auf dem Hallenser Wohnungsmarkt immer noch schwierig ist, überwiegen gegenüber dem letzten Wohnungsmarktbericht 2005 die positiven Entwicklungen:

- Die tief greifende wirtschaftliche Erholung hat auch Halle erreicht. Die Zahl der Arbeitslosen ist im Laufe des Jahres 2006 erheblich gesunken, gegenüber dem Spitzenwert um etwa ein Drittel. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung hat sich stabilisiert. Der Anteil der einkommensschwachen Haushalte ist 2006 gesunken.
- Die Wohnungsnachfrage, d. h. die Zahl der Haushalte ist stabil geblieben (seit Mitte der 90er Jahre). Die Einwohnerentwicklung verläuft im Prognosekorridor des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.
- Die Nachfragegruppen bezogene Marktlage hat sich normalisiert. Es gibt inzwischen auch Nachfragegruppen, die auf eine etwas angespannte Marktlage treffen (Einkommensschwache, Singles). Zielgruppenspezifische Marktkonzepte gewinnen an Bedeutung (beauftragt: Wohnungsmarktgutachten).
- Das Investitionsklima hat sich erstmals seit Erhebung eines Marktbarometers erkennbar verbessert.
- Das Stadtumbau-Ost-Programm ist in Halle sehr erfolgreich. Bis Ende 2007 wurden 9.118 Wohnungen mit Förderung abgerissen. Hinzu kommen seit 2001 über 1.000 weitere Wohnungen, die ohne Förderung vom Markt genommen wurden. Insgesamt ist dies mehr als die Hälfte der Rückbauzielstellung bis 2015. Dieses Ziel ist realistisch.
- Der Wohnungsleerstand ist fast in gleichem Ausmaß auf eine Quote von unter 16 % gesunken. In den Großwohnsiedlungen konnte der Leerstand erheblich reduziert werden, beispielsweise in der Silberhöhe um 60 %(!). Die Wohnungsunternehmen konnten ihren Leerstand um über 42 % abbauen.
- Der Immobilienmarkt hat 2006 wieder deutlich angezogen. Insbesondere für Mehrfamilienhäuser sind die Preise kräftig gestiegen. Selbst schwierige Objekte erzielen auf Auktionen akzeptable Preise.
- Das Mietniveau ist stabil (einfacher Wohnwert) bis leicht steigend (guter Wohnwert).
- Die innerstädtische Umzugsquote ist deutlich zurückgegangen auf 10,2 % – ebenfalls ein Indiz für eine Marktnormalisierung. Hier wirkt sich auch die Schrumpfung der umzugsaktiven Altersgruppen aus.
- Die Zufriedenheit mit der Wohnung (71 %) und mit der Wohnumgebung (64 %) hat in der Bürgerumfrage 2007 Spitzenwerte erreicht. Dies dokumentiert eine große Erfolgsgeschichte nach der Wende.
- Die Bevölkerungsentwicklung entspricht der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Stärkung der Innenstadt: Halle verliert Bevölkerung „an den Rändern“ (primär in den Großwohnsiedlungen) und weist Stabilität oder eine leichte Zunahme in der Innenstadt und den angrenzenden Stadtvierteln auf. 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 bestehen bestimmte negative Faktoren und ungenügend gelöste Probleme fort:

- Der Bevölkerungsverlust hat 2006/2007 etwas zugenommen. Dies hängt mit der zurückgegangenen Zahl neu immatrikulierter Studenten zusammen.
- Die Alterung der Bevölkerung setzt sich fort und ist sehr dynamisch in den Großwohnsiedlungen. Es werden zu wenige Kinder geboren. Es ziehen zu wenige Menschen nach Halle.
- Halle hat einen vergleichsweise hohen Bevölkerungsanteil, der von Einkommenstransferleistungen abhängig ist (Arbeitslosengeld I und II, Sozialgeld). Diesbezüglich gibt es eine starke soziale Segregation: in Teilen der Großwohnsiedlungen lebt jeder Dritte in einer Bedarfsgemeinschaft. Beschäftigung im Niedriglohnbereich hat ein bedeutsames Ausmaß erreicht.
- Die Wohneigentumsbildung ist seit 2005 stark zurückgegangen. Dies betrifft einerseits das Angebot – eine geringe Bautätigkeit von Einfamilienhäusern – und andererseits die Nachfrage: die nachfragestärkste Altersgruppe geht z. Z. überproportional zurück.
- Das Stadtumbau-Ost-Programm ist in den innerstädtischen Stadtumbaugebieten bisher zu wenig wirksam geworden. Hier gibt es seit Jahr(zehnt)en einen sehr hohen Leerstand, der mittlerweile für Teile der Gründerzeit Substanz bedrohend ist. Dies betrifft z. B. etwa 200 Gebäude mit schwerwiegenden baulichen Schäden bzw. ruinöser Substanz in der Innenstadt und in der Altstadt. Am Wohnungsleerstand haben Altbau-Wohnungen wieder den größten Anteil. Die Sanierungsanreize für Objekte in teils schwierigen Lagen sind trotz wahrscheinlich gegebener Nachfrageperspektiven offenbar zu gering. Private Kleineigentümer sind vor allem betroffen.

Die Wohnungsmarktentwicklung weist in die richtige Richtung. Das Stadtumbau-Programm als wichtiger Marktfaktor wird nach Strukturbruch und Stagnation von einer verbesserten wirtschaftlichen Situation unterstützt.