



# WOHNUNGSMARKTBERICHT der Stadt Halle (Saale) 2020



# Stadt Halle (Saale)

## Wohnungsmarktbericht 2020

November 2020

### IMPRESSUM

**Herausgeber:**

Stadt Halle (Saale)  
Der Oberbürgermeister

**Verantwortlich:**

Geschäftsbereich  
Stadtentwicklung und Umwelt  
Beigeordneter  
*René Rebenstorf*

**Text/Gestaltung/Redaktion:**

Fachbereich Planen,  
Abteilung Stadtentwicklung  
und Freiraumplanung  
*Ortrud Diemer*  
*Mario Wittenberg*

**Kontakt:**

Fachbereich Planen  
Hansering 15  
06108 Halle (Saale)

*Karsten Golnik*

Tel.: (0345) 221 - 6253

Fax: (0345) 221 - 6277

E-Mail: karsten.golnik@halle.de

*Ortrud Diemer*

Tel.: (0345) 221 - 4736

Fax: (0345) 221 - 6277

E-Mail: ortrud.diemer@halle.de

*Mario Wittenberg*

Tel.: (0345) 221 - 6257

Fax: (0345) 221 - 6277

E-Mail: mario.wittenberg@halle.de

Internet: www.halle.de

**Inhaltsverzeichnis**

**Einführung: Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem der Stadt Halle (Saale)..... 6**

**1. Allgemeine Rahmendaten zum Wohnungs- und Immobilienmarkt ..... 7**

1.1 Überblick zur Entwicklung der allgemeinen Rahmendaten ..... 9

**2. Wohnungsnachfrage ..... 10**

2.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ..... 10

2.2 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ..... 15

2.3 Beschäftigung und Einkommen ..... 16

2.4 Exkurs: Abschätzung des Potenzials für die Wohneigentumsbildung ..... 19

2.5 Überblick zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage..... 20

**3. Wohnungsangebot..... 22**

3.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand ..... 22

3.2 Bilanz des Stadtumbau-Programms ..... 26

3.3 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsangebots ..... 28

**4. Immobilienmarkt und Baulandangebot ..... 29**

4.1 Immobilienmarkt ..... 29

4.2 Baulandpotenziale ..... 32

4.3 Mieten ..... 34

4.4 Überblick zur Entwicklung des Immobilien- und Wohnungsmarktes, der  
Baulandpotenziale und Mieten..... 37

**5. Wohnungsmarktentwicklung ..... 39**

5.1 Fluktuation ..... 39

5.2 Wohnungsleerstand ..... 39

5.3 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsmarktes ..... 42

**6. Teilräumliche Beobachtung ..... 43**

6.1 Wohnungsnachfrage ..... 43

6.1.1 Bevölkerungsentwicklung ..... 43

6.1.2 Teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzung ..... 52

6.1.3 Altersstruktur ..... 54

6.1.4 Sozioökonomische Indikatoren ..... 55

6.2 Wohnungsangebot .....	60
6.2.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand.....	60
6.2.2 Wohnlagekarte für Halle (Saale).....	60
6.2.3 Bilanz des Stadtumbau-Programms .....	61
6.3 Wohnungsmarktentwicklung .....	62
6.3.1 Mietentwicklung .....	62
6.3.2 Wohnungsleerstand .....	64
6.4 Überblick zur teilräumlichen Entwicklung.....	66
<b>7. Der hallesche Wohnungsmarkt aus Expertensicht: Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2020 .....</b>	<b>68</b>
7.1 Nachfragestruktur aus Sicht der Wohnungsmarktakteure .....	68
7.2 Investitionsklima und Umland aus Sicht der Wohnungsmarktakteure .....	70
7.3 Merkmale des halleschen Wohnungsmarktes aus Sicht der Wohnungsmarktakteure .....	72
7.4 Aktuelle und künftige Lage am Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktakteure .....	73
7.5 Überblick zu den Ergebnissen des Wohnungsmarktbarometers 2020 .....	77
<b>8. Hallesche Wohnungsmarktdaten im Städtevergleich .....</b>	<b>78</b>
<b>9. Zusammenfassung .....</b>	<b>80</b>
<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>81</b>

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird im vorliegenden Bericht die männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung Anderer, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

## Einführung: Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem der Stadt Halle (Saale)

Die Stadt Halle (Saale) hat sich der Herausforderung des massiven Strukturwandels am halleschen Wohnungsmarkt mit der Stadtentwicklungskonzeption WOHNEN 2001 - dem ersten integrierten Stadtentwicklungskonzept - angenommen, die 2007 als Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK 2007 und mit dem ISEK Halle 2025 fortgeschrieben wurde. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist dabei vielschichtig, ja widersprüchlich: Bei deutlichen Überangeboten in bestimmten Marktsegmenten können gleichzeitig Knappheiten in anderen Segmenten bestehen. In dem Wohnungspolitischen Konzept der Stadt Halle (Saale) aus dem Jahr 2018 werden soziale Aspekte der Wohnraumversorgungen und der stadträumlichen Bevölkerungsmischung in den Fokus gestellt. Ein Wandel der Nachfragestruktur kann wiederum neue Chancen bieten.

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

Die Wohnungsmarktbeobachtung beruht im Wesentlichen auf drei Bausteinen: der Auswertung von Indikatoren der *amtlichen und verwaltungsinternen Statistik*, der kommunalen Einwohnerumfrage und den Ergebnissen einer schriftlichen Befragung von Wohnungsmarktakteuren (*Wohnungsmarktbarometer*). Die *Einwohnerumfrage* wird regelmäßig in Kooperation mit der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg als schriftliche Befragung realisiert, zuletzt 2017. Da diese Umfrage in den letzten Wohnungsmarktbericht eingeflossen ist, wird diese hier nicht nochmals betrachtet. Eine erneute Bürgerumfrage ist für das Jahr 2021 geplant. Mit dem *Wohnungsmarktbarometer* sollen qualitative Bewertungen des Wohnungsmarktes, die nicht durch objektive statistische Indikatoren greifbar sind, sowie die Stimmungslage dargestellt werden. Von den im Frühjahr 2020 kontaktierten 60 Wohnungsmarktakteuren liegen 25 Antworten vor, der Rücklauf lag bei nur 42 %. Die Befragten kommen zu 36 % aus Wohnungsunternehmen und mit 16 % aus der Bauwirtschaft. Die Gruppe der Makler/Hausverwalter, Finanzierungsinstitute und Wissenschaft sind mit jeweils 12 % vertreten. Für die Beteiligung der Wohnungsmarktakteure sei an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

Der vorliegende Bericht ist der neunte Wohnungsmarktbericht und basiert bis auf wenige Ausnahmen auf dem Datenstand des Vorjahres - Jahresende 2019. Eine Fortschreibung soll auch zukünftig weiterhin im regelmäßigen Turnus erfolgen.

**Strukturwandel des  
Wohnungsmarktes**

**Wohnungsmarkt-  
beobachtung: Trend-  
wechsel frühzeitig  
erkennen**

**Datengrundlagen:  
amtliche Statistik,  
Einwohnerumfrage und  
Wohnungsmarkt-  
barometer**

**Wohnungsmarkt-  
barometer:  
qualitative Faktoren,  
Stimmungslage**

**Neunter Wohnungs-  
marktbericht**

## 1. Allgemeine Rahmendaten zum Wohnungs- und Immobilienmarkt

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

Die Einwohnerzahl der Bundesrepublik Deutschland betrug im Jahr 2019 83,17 Mio. Damit liegt sie ca. 0,37 Mio. bzw. 0,5 % höher als 2017. Für Sachsen-Anhalt ergibt sich dagegen eine Abweichung von -28.000 Einwohnern bzw. -1,3 %. Seit dem Maximum im Jahr 2002 ist die Einwohnerzahl Deutschlands bis 2009 kontinuierlich zurückgegangen. Im Jahr 2010 deutete sich eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen an und 2012 wurde erstmals seit Langem wieder ein Bevölkerungsgewinn verzeichnet, der im Jahr 2019 erneut einen Höhepunkt erreichte. Grund für diese sich fortsetzende positive Entwicklung ist die anhaltende Zuwanderung. Durch den weiterhin positiven Wanderungssaldo (2018: +399.680, 2019: +327.060) konnte das konstant hohe Geburtendefizit überkompensiert werden (2018: -167.351, 2019: -161.407) (Abbildung 1.1).

In Sachsen-Anhalt hält der Rückgang der Bevölkerungszahl an. Nach einer zwischenzeitlichen leichten Stabilisierungstendenz, insbesondere im Jahr 2015 (bedingt durch eine sehr hohe Auslandszuwanderung, die das Geburtendefizit ausglich) zeigt sich für Sachsen-Anhalt, dass die prozentualen und absoluten Einwohnerverluste in den letzten beiden Jahren wieder zunehmen. Im Mittel liegen diese bei ca. -14.000 Einwohnern pro Jahr bzw. -0,63 % pro Jahr. Im bundesweiten Vergleich ist Sachsen-Anhalt das Land mit den relativ höchsten Bevölkerungsverlusten. Im Zeitraum 2005 bis 2012 lag dieser bei -8,5 %. In den Jahren 2017 - 2019 ist der Einwohnerrückgang in Sachsen-Anhalt mit -1,27 % deutlich geringer, jedoch der höchste im Ländervergleich.

Wachstum der  
Einwohnerzahlen in  
Deutschland...

... weiterer  
Bevölkerungsrückgang  
in Sachsen-Anhalt

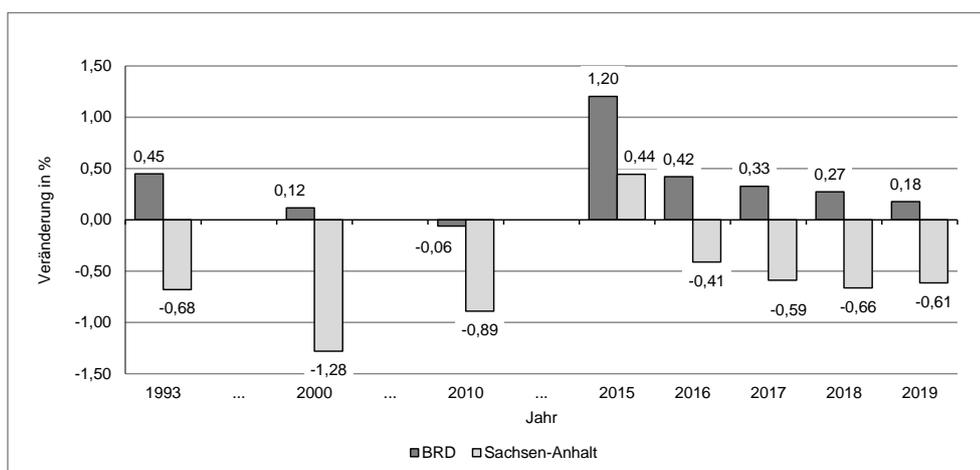


Abbildung 1.1: Prozentuale Veränderung der Einwohnerzahl in der BRD und im Land Sachsen-Anhalt gegenüber dem Vorjahr

Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist seit dem Jahr 2017 jährlich deutlich gewachsen. Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr lag bei 3,2 % (2017), 2,8 % (2018) und 2,5 % (2019). Am Arbeitsmarkt spiegelt sich diese positive Tendenz sehr deutlich wider. Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich 2019 auf 45,25 Mio. erhöht. Die Arbeitslosenquote 2019 hat erneut einen langjährigen Tiefststand von 5,0 % erreicht - der niedrigste Wert, der im vereinigten Deutschland seit 1990 erreicht wurde.

In Sachsen-Anhalt hingegen stagniert das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt seit 2017 weiterhin. Betrachtet man das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner, ist infolge der leicht negativen Einwohnerentwicklung eine Steigerung zu verzeichnen (2017: 3,2 %, 2018: 2,5 %, 2019: 3,6 %). Damit war die Steigerung im Jahr 2019 sogar höher als im Bundesdurchschnitt. Die Zahl der Erwerbstätigen in Sachsen-Anhalt stagniert in den letzten Jahren und lag 2019 bei 1,00 Mio. Die Zahl der Arbeitslo-

deutlicher  
wirtschaftlicher  
Aufschwung

weiter sinkende  
Arbeitslosigkeit in  
Sachsen-Anhalt

sen sank - dem gesamtdeutschen Trend folgend - weiter auf 7,1 %. Die verfügbaren Einkommen der Haushalte in den neuen Bundesländern sind in den vergangenen Jahren leicht gestiegen. Im Jahr 2019 verfügten ca. 70 % der Haushalte in den neuen Bundesländern über ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 1.500 Euro (2005: 47 %, 2010: 63 %, 2017: 66 %). Der Anteil der Haushalte der unteren Einkommensgruppe (< 900 Euro) ist auf 9,1 % gesunken (Abbildung 1.2). In Sachsen-Anhalt lag das verfügbare Jahreseinkommen je Einwohner<sup>1</sup> 2018 bei 19.528 Euro und betrug damit etwa 85,3 % des Bundesdurchschnitts. Gegenüber dem Vorjahr ist das verfügbare Einkommen mit +2,1 % in Sachsen-Anhalt weniger deutlich gewachsen als bundesweit (+3,2 %).

leicht steigende  
Einkommen in den  
neuen Ländern

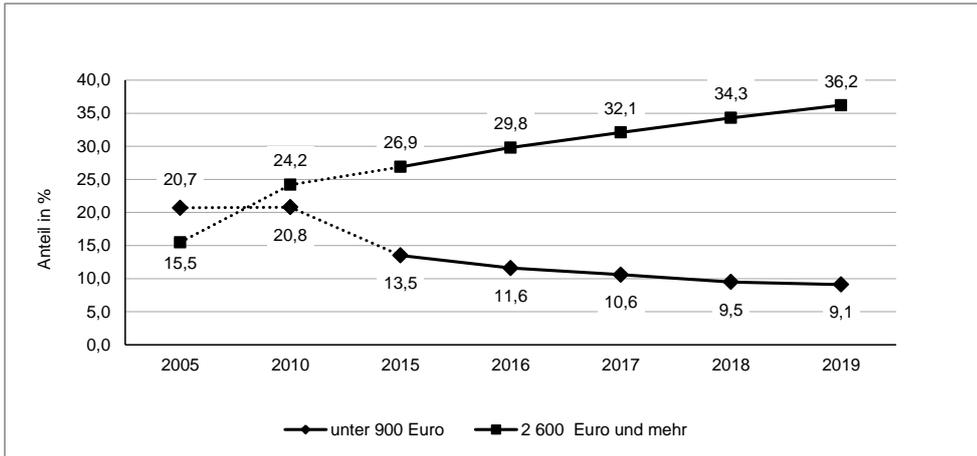


Abbildung 1.2: Entwicklung des Anteils der Haushalte der oberen und unteren Einkommensgruppen an den Haushalten in den neuen Ländern (Mikrozensus)

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Verbraucherpreisindizes für Sachsen-Anhalt zeigen bis 2019 eine moderate Steigerung (Abbildung 1.3). Im Zeitraum 2015 bis 2019 betrug der Anstieg im Mittel +1,2 Prozentpunkte. Der deutlichste Anstieg erfolgte in den Jahren 2018 und 2019 (+1,6 bzw. +1,5 Prozentpunkte). Etwas mehr sind im Betrachtungszeitraum die Wohnkosten gestiegen. Der Preisanstieg bei den Wohnkosten wird vor allem durch steigende Wohnnebenkosten, insbesondere steigende Energiekosten, verursacht. Die bundesweite starke Erhöhung der Wohnkosten ist bis 2019 ebenfalls in Sachsen-Anhalt im Landesdurchschnitt zu verzeichnen, hierbei sind vor allem die Großstädte maßgeblich.

Preissteigerungen bei  
den Wohnnebenkosten

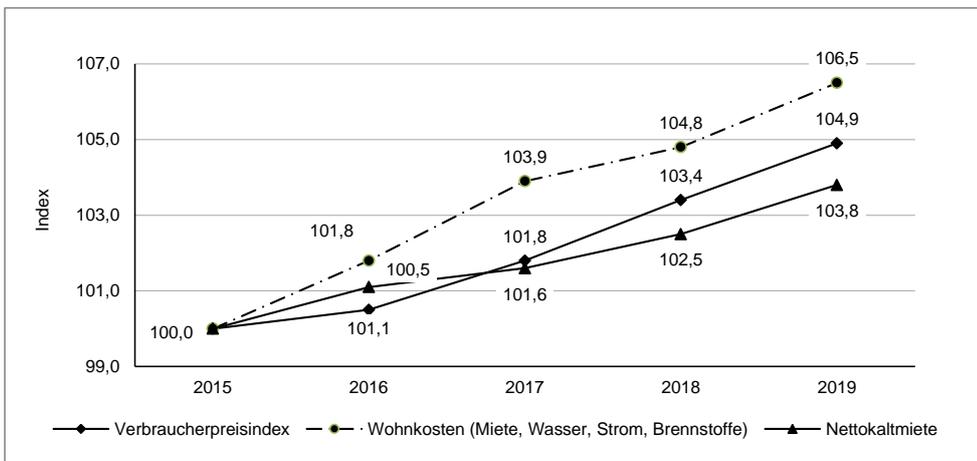


Abbildung 1.3: Verbraucherpreisindizes des Landes Sachsen-Anhalt 2015 bis 2019

Quelle: Statistisches Bundesamt (Preisindizes im Zusammenhang mit Wohnungsmieten mit Werten aus Sachsen-Anhalt)

<sup>1</sup> Aktuelle Ergebnisse der Revision 2019 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder; Hinweis: Ergebnisse unterschiedlicher Revisionen sind grundsätzlich nicht miteinander vergleichbar.

**erneut neuer Tiefstand  
beim Zinsniveau für  
Wohnungsbaukredite**

Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist im Zusammenhang mit der auf den Immobilienmarkt übergreifenden Finanzkrise und der damit einhergehenden drastischen Senkung der Leitzinsen durch die Zentralbanken seit Ende 2008 fast kontinuierlich gesunken. Das Zinsniveau erreichte im Jahr 2019 einen Tiefstand von 1,09 %. Zum Jahresende 2019 bewegte sich das Zinsniveau bei 1,14 %.

## 1.1 Überblick zur Entwicklung der allgemeinen Rahmendaten

In den Jahren 2018/2019 ging die Einwohnerzahl in Sachsen-Anhalt wieder etwas stärker zurück als in den Vorjahren. Dagegen ist auf Bundesebene, getragen durch eine hohe Zuwanderung, in den Jahren 2018 und 2019 wieder ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen.

Die Wirtschaft hat sich in den letzten Jahren weiter erholt und befindet sich in einer lang anhaltenden Wachstumsphase, der Arbeitsmarkt spiegelt diese Tendenz deutlich wider. Das verfügbare Einkommen der Haushalte in Sachsen-Anhalt ist leicht angestiegen, stärker als die ebenfalls gestiegenen Verbraucherpreise. Die Erhöhung der Wohnkosten in Sachsen-Anhalt wurde in den vergangenen Jahren überwiegend durch wachsende Wohnnebenkosten getragen, in geringerem Maß durch steigende Kaltmieten. Die Zinsen für Wohnungsbaukredite haben 2019 einen Tiefstand erreicht.

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung Bundesrepublik Deutschland 2019	↗
Bevölkerungsentwicklung Sachsen-Anhalt 2019	↘
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner Bundesrepublik 2019	↗
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner Sachsen-Anhalt 2019	↗
Verfügbares Einkommen Sachsen-Anhalt 2018	↗
Verbraucherpreise Sachsen-Anhalt 2019	↗
Nettokaltmiete Sachsen-Anhalt 2019	↗
Wohnungsbaukredite (Festzins > 5 bis 10 Jahre) 2017/2019	↘

## 2. Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage wird im Wesentlichen von der Entwicklung der Bevölkerungszahl bzw. der Zahl der Haushalte und deren Einkommen bestimmt. Zur weiteren Einschätzung des Nachfragepotenzials werden Einflussfaktoren analysiert, die die sozioökonomische Situation abbilden (Beschäftigung, Transfereinkommen).

### 2.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Das in der Stadt Halle (Saale) seit 2010 anhaltende, teilweise erhebliche Bevölkerungswachstum - insbesondere im Jahr 2015 mit +4.769 Einwohnern - zeigt in den letzten beiden Jahren eine andere Tendenz. So ist im Jahr 2018 ein Zuwachs von +240 Einwohnern zu verzeichnen, im darauf folgenden Jahr 2019 mit -402 Einwohnern - erstmals seit zehn Jahren - eine leichte Abnahme. Das Bevölkerungswachstum der Stadt Halle (Saale) ist damit gebremst und es deutet sich ein stagnierender Trend an. Einen nicht unerheblichen Anteil an der Bevölkerungsentwicklung hat die Bildungszuwanderung. So haben die Studierendenzahlen an den halleschen Hochschulen im Wintersemester 2019/2020 mit 22.049 Studierenden den Wert des vorherigen Wintersemesters 2018/2019 mit 21.832 Studierenden nochmals überschritten und damit ist ein neuer Nachwende-Rekord zu verzeichnen. Eine noch weiter steigende Studierendenzahl ist jedoch für die nächsten Jahre nicht zu erwarten - aufgrund begrenzter Kapazitäten und erreichter Finanzierungslimits der Hochschulen in der Stadt. Der Zuzug von Studierenden konnte den wegen des starken Geburtenknicks Anfang der 90er Jahre auftretenden Rückgang in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen bis 2015 nicht kompensieren. Seit 2015 zeichnet sich eine Trendumkehr ab und die Altersgruppe der jungen Erwachsenen wächst (Tabelle 2.1).

**Bevölkerungswachstum in Halle gebremst**

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

	Einwohner mit ...				Wohnberechtigte Einwohner	
	Hauptwohnung		Nebenwohnung		insgesamt	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
	Insgesamt	darunter im Alter von 18 bis unter 25 Jahren	Insgesamt	darunter im Alter von 18 bis unter 25 Jahren		
2001	241.710	23.666	14.181	5.711	255.891	-1,6
2002	237.951	23.279	14.817	5.993	252.768	-1,2
2003	238.078	24.946	11.086	4.126	249.164	-1,4
2004	237.093	25.651	9.957	3.394	247.050	-0,8
2005	235.959	25.811	9.179	3.019	245.138	-0,8
2006	233.874	25.041	6.860	2.750	240.734	-1,8
2007	232.267	24.406	6.570	2.513	238.837	-0,8
2008	230.900	23.751	6.388	2.418	237.288	-0,6
2009	230.377	23.067	6.203	2.292	236.580	-0,3
2010	230.831	22.960	5.571	1.791	236.402	-0,1
2011	231.639	22.818	5.003	1.427	236.642	0,1
2012	232.535	22.349	4.634	1.158	237.169	0,2
2013	232.705	21.400	4.289	1.000	236.994	-0,1
2014	233.552	20.228	3.825	768	237.377	0,2
2015	238.321	20.137	3.564	647	241.885	1,9
2016	239.738	20.561	3.495	721	243.233	0,6
2017	241.093	21.148	3.407	717	244.500	0,5
2018	241.333	21.854	3.460	872	244.793	0,1
2019	240.931	22.246	3.606	971	244.537	-0,1

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

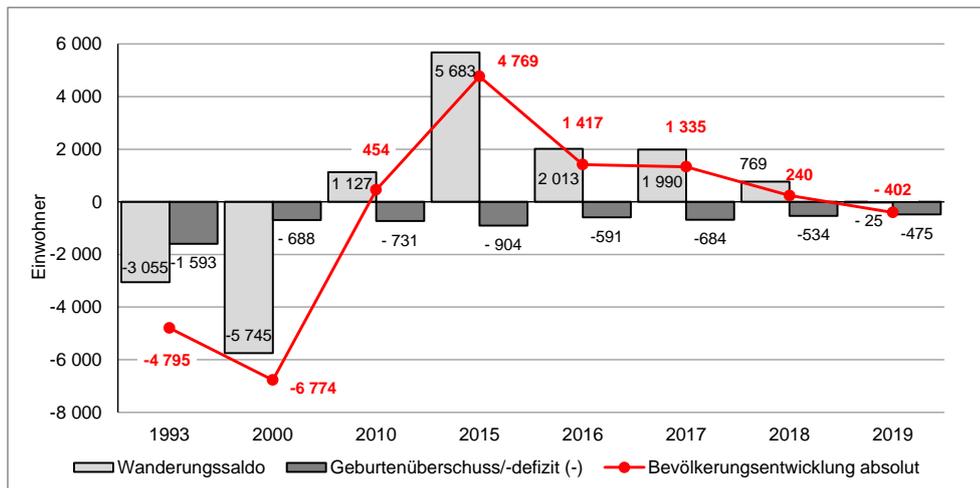
Die natürliche Bevölkerungsbewegung - der Saldo aus Geburten und Sterbefällen - ist weiterhin negativ, d. h. es gibt ein Geburtendefizit, das sich in den letzten beiden Jahren leicht abschwächt. Während es sich in den Jahren davor in einem Kor-

ridor von ca. -600 bis -900 pro Jahr lag, werden in den Jahren 2018 (-534) und 2019 (-475) die niedrigsten Werte seit 1993 erreicht! Während die Geburtenzahlen um -3,5 % von 2.388 auf 2.304 leicht sanken, nahm die Zahl der Strebefälle deutlicher ab: -9,5 % von 3.072 auf 2.779. Damit liegen diese in etwa bei Werten wie zu Beginn der 2000er Jahre. Bei einer sich zukünftig verkleinernden potenziellen Elterngeneration, einer wahrscheinlich wachsenden Zahl der Gestorbenen - aufgrund der stark zunehmenden Zahl Hochaltriger - wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung künftig ungünstiger verlaufen.

weiterhin  
Geburtendefizit, je-  
doch niedriger

Für die stagnierenden bis leicht fallenden Einwohnerzahlen in Halle ist neben der natürlichen vor allem die räumliche Bevölkerungsbewegung verantwortlich (Abbildung 2.1). Der Trend der anhaltenden, teilweise sehr hohen Wanderungsgewinne in den letzten zehn Jahren hat deutlich abgenommen. Während im Jahr 2018 das Wanderungssaldo noch +769 Personen betrug, liegt es im Jahr 2019 bei -25 Personen. Die Zahl der Wegzüge hat sich vom Höhepunkt 1998 (17.654) bis 2019 (12.791) um ca. 28 % reduziert, ist aber in den letzten beiden Jahren wieder leicht angestiegen (+5 %). Die Zahl der Zuzüge liegt in den Jahren 2018/2019 im Mittel bei ca. 12.800 Personen pro Jahr und damit erheblich unter den Werten der Vorjahre, in denen infolge der krisenbedingten Flüchtlingszuwanderung Rekordwerte verzeichnet wurden.

sinkende Zuzüge als  
Ursache des negativen  
Wanderungssaldos



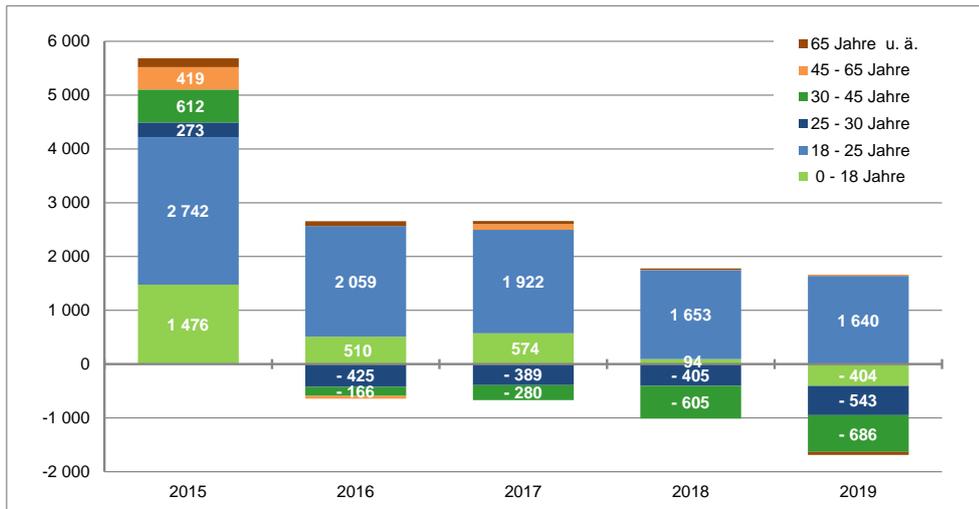
**Abbildung 2.1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle (Saale) nach Komponenten**

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

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Der Außenwanderungssaldo differenziert nach Altersgruppen zeigt, dass sich die positiven Saldi aller Altersgruppen im Jahr 2015 (eine Folge der Flüchtlingskrise und ein Ausnahmejahr) deutlich verändert haben (Abbildung 2.2).

Im Monitoring-Zeitraum der letzten beiden Jahre zeigt sich der zunehmende Trend der Abwanderung junger Familien mit Kindern, was sich in den Saldi der Altersgruppen der 0- bis 18-Jährigen und 30- bis 45-Jähriger widerspiegelt. Der konstant hohe Saldo in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen ist ein u. a. auch Folge einer hohen (aber im Vergleich zu den Vorjahren leicht abnehmenden) Bildungszuwanderung. Halle ist in dieser Altersgruppe der Bildungswanderer eine erfolgreiche Schwarmstadt. Der steigende negative Saldo der Gruppe der 25- bis 30-Jährigen zeigt, dass eine Vielzahl der Absolventen nach Abschluss der Ausbildung die Stadt jedoch wieder verlässt.

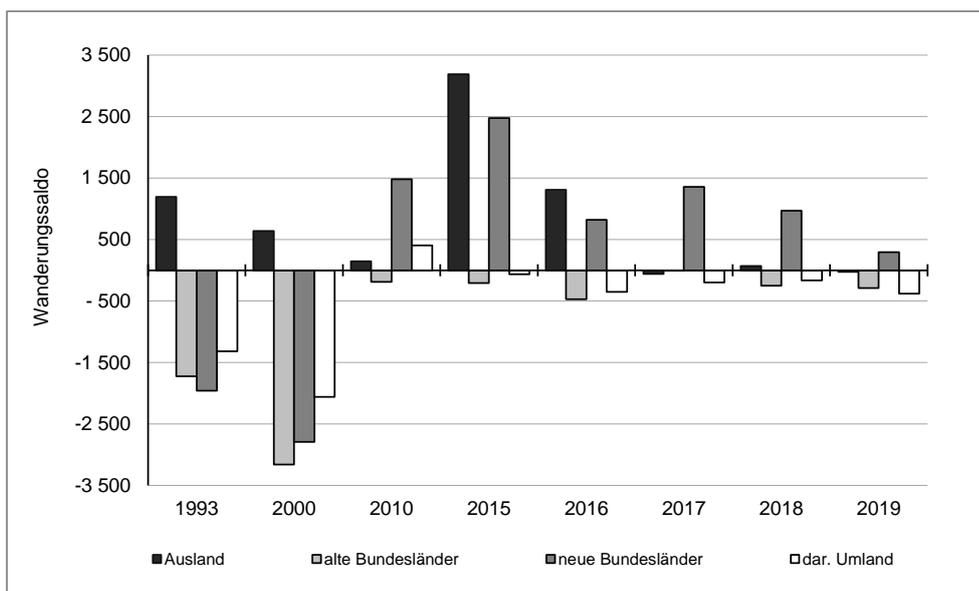


**Abbildung 2.2: Außenwanderungssaldo der Stadt Halle (Saale) nach Altersgruppen**

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Der Wanderungssaldo, aufgesplittet nach Herkunfts- bzw. Zielgebieten der Wandernden (Abbildung 2.3) zeigt deutlich, dass die Zuwanderung deutlich abgenommen hat. Die Bildungszuwanderung aus den neuen Bundesländern hat in den letzten Jahren ein sehr hohes Niveau erreicht. Jedoch nahm die in den Vorjahren anhaltende hohe Bildungszuwanderung aus den alten Bundesländern leicht ab. Im Wintersemester 2019/2020 stammt etwa ein Viertel der Studierenden der Martin-Luther-Universität aus den alten Ländern. Der Wanderungssaldo mit den alten Bundesländern ist negativ (2018: -249 Personen, 2019: -288). Der seit dem Jahr 2003 bestehende Wanderungsüberschuss mit den neuen Bundesländern zeigt im Vergleich zu den Vorjahren eine stark abnehmende Tendenz (2018: +968, 2019: +293). Die seit 2015 zu verzeichnenden, schwankenden Wanderungsverluste mit dem Umland halten an (2018: -167, 2019: -382); sie liegen im Mittel bei -275 Einwohnern. Mit dem Ausland ist der Wanderungsgewinn der letzten beiden Jahre nahezu ausgeglichen. Die Zahl der in Halle lebenden Ausländer liegt 2019 bei 23.895 Personen, und steigt seit 2014 Jahr für Jahr stark. Der Ausländeranteil beträgt 9,9 %. Die Wanderungsverluste der Stadt Halle (Saale) konnten im Jahr 2019 nicht von den Zuwanderungen kompensiert werden, damit ist erstmals seit zehn Jahren ein leicht negativer Wanderungssaldo zu verzeichnen (-25 Personen).

**Wanderungssaldo mit  
alten Bundesländern  
leicht negativ;  
Gewinne aus neuen  
Bundesländern**



**Abbildung 2.3: Wanderungssaldo der Stadt Halle (Saale) nach Herkunfts-/Zielgebieten**

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Das Umland der Stadt Halle (Saale) - der jetzige Saalekreis - konnte in der zweiten Hälfte der 90er Jahre von der Wohnsuburbanisierung der Stadt stark profitieren und erreichte 1999 mit ca. 218.000 Einwohner einen Höchststand. Seitdem ist die Zahl der Bevölkerung kontinuierlich rückläufig. Im Jahr 2007 war der Bevölkerungsbestand bereits unter den Wert von 1993 gesunken. Gegenüber dem Spitzenwert vom Jahr 1999 beträgt der Bevölkerungsverlust bis 2019 bereits mehr als 15,7 % (Tabelle 2.2).

**weiter sinkende  
Einwohnerzahl im  
Saalekreis**

**Tabelle 2.2: Bevölkerungsentwicklung im Saalekreis**

	1993	2000	2010	2015	1) 2016	2017	2018	2019
Bevölkerungs-entwicklung	204.973	217.487	196.946	186.431	185.951	185.494	184.582	183.815
Veränderung gegenüber dem Vorjahr absolut	- 126	- 499	-2.079	- 79	- 480	-457	-912	-767
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	-0,1	-0,2	-1,0	-0,04	-0,3	-0,2	-0,5	-0,4

1) Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes im Berichtsjahr 2016 ist aufgrund methodischer Änderungen in den zugrunde liegenden Bevölkerungsbewegungsstatistiken nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Einschränkungen bei der Genauigkeit der Ergebnisse können aus der erhöhten Zuwanderung und den dadurch bedingten Problemen bei der melderechtlichen Erfassung Schutzsuchender resultieren.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Entwicklung der halleschen Bevölkerungsstruktur war langjährig durch einen kontinuierlichen Alterungsprozess gekennzeichnet. Diese Entwicklung zeigt seit dem Jahr 2015 eine gegenläufige Tendenz, die den demographischen Wandel - vorerst - abbrems (Tabelle 2.3, Abbildung 2.4). In den vergangenen 24 Jahren hat die Zahl der über 60-Jährigen stark zugenommen (+33,4 %), während die Einwohnerzahl in allen anderen Altersgruppen abnahm. Bei genauerer Betrachtung steigt insbesondere der Anteil der Hochaltrigen ab 80 Jahre kräftig, während die Zahl der jüngeren Alten zwischen 60 und 79 Jahren in den letzten Jahren stagniert. Der ältesten Altersgruppe ab 60 Jahre gehören 30,1 % der Hallenser an; den beiden mittleren Altersgruppen (20 - 40 Jahre und 40 - 60 Jahre) 27,7 % bzw. 24,3 %. Die unter 20-Jährigen stellen seit 1997 die kleinste Altersgruppe dar, ihr Anteil beträgt 2019 knapp 18 %. Das Durchschnittsalter der halleschen Bevölkerung ist seit 1993 bis zum Maximum 2014 um ca. 6,1 Jahre auf 45,40 Jahre gestiegen und liegt 2019 wieder darunter bei 44,97 Jahren. Die verminderte Dynamik der demographischen Alterung wird unter anderem daran ersichtlich, dass das Durchschnittsalter in den vergangenen zwei Jahren (2017 bis 2019) um 0,11 Jahre gestiegen ist. Bemerkenswert ist weiterhin, dass die Altersgruppe der unter 20-Jährigen seit 2013 deutliche Zuwächse verzeichnet (+19,8 %).

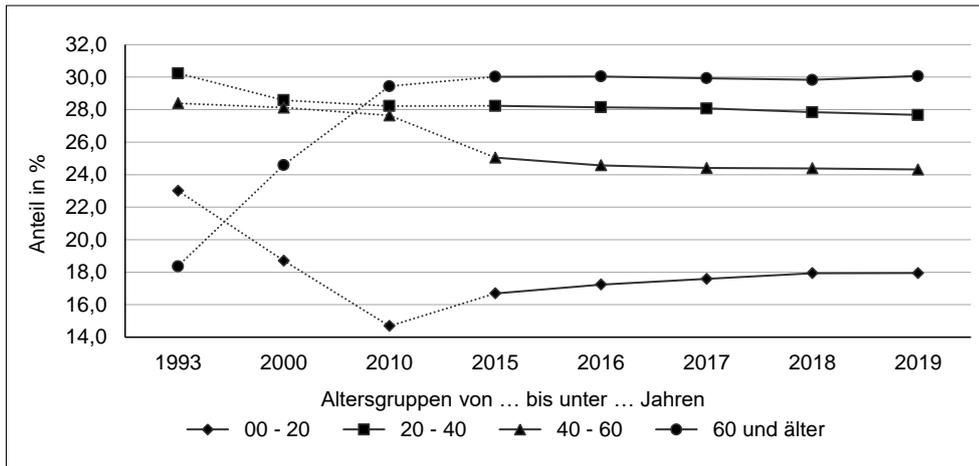
**Alterung der  
Bevölkerung  
stagniert**

**Durchschnittsalter der  
Hallenser liegt bei  
44,97 Jahren**

**Tabelle 2.3: Bevölkerungsentwicklung in Halle (Saale) nach Altersgruppen**

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren	1993	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	Veränderung 1993/2019	
									absolut	in %
0 - 20	68.037	46.088	33.900	39.775	41.328	42.390	43.290	43.220	-24.817	-36,5
20 - 40	89.423	70.443	65.148	67.283	67.479	67.697	67.202	66.679	-22.744	-25,4
40 - 60	83.976	69.314	63.809	59.695	58.913	58.841	58.851	58.585	-25.391	-30,2
60 und älter	54.305	60.605	67.974	71.568	72.018	72.165	71.990	72.447	+18.142	+33,4
Gesamt	295.741	246.450	230.831	238.321	239.738	241.093	241.333	240.931	-54.810	-18,5
Durchschnitts- alter (Jahre)	39,33	42,84	45,23	45,03	44,95	44,86	44,82	44,97	5,64 Jahre	

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)



**Abbildung 2.4: Entwicklung des Anteils der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung der Stadt Halle (Saale)**

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

In früheren Monitoring-Berichten wurden bei der Betrachtung der Haushaltszahlen der *Mikrozensus*<sup>2</sup> des Statistischen Landesamts herangezogen. Da diese Daten aufgrund der kleinen Stichprobe starken Schwankungen unterliegen können, kann nur der Ergebnistrend mehrerer Jahre interpretiert werden. Aus diesem Grund wird auf die exaktere Datengrundlage des *Haushaltsgenerierungsverfahrens* zurückgegriffen. Die Angaben zu den Haushalten der Stadt Halle (Saale), welche mittels *Haushaltsgenerierungsverfahren* aus den Daten des Melderegisters gewonnen werden, geben für das Jahr 2019 ca. 136,8 Tsd. Haushalte an und zeigen in den letzten Jahren eine steigende Tendenz (Tabelle 2.4). D. h. trotz leicht rückläufiger Einwohnerzahlen setzt sich das Wachstum der Haushaltszahlen fort. Dies wird in den nächsten Jahren genau zu beobachten sein, da es beispielsweise die Wohnungsnachfrage unmittelbar beeinflusst.

**Haushaltszahl  
in den letzten Jahren  
weiter steigend**

**Tabelle 2.4: Anzahl der Haushalte 2006 bis 2019 (Haushaltsgenerierungsverfahren)**

	2006	2010	2015	2016	2017	2018	2019
Haushalte [Tsd.]	128,6	129,7	134,1	135,0	136,1	136,0	136,8
Pers. pro Haushalt	1,82	1,78	1,78	1,78	1,77	1,77	1,76
Haushalte in Stadtumbaugebieten [Tsd.]	74,3	73,5	75,4	76,2	76,7	76,4	76,9

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

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Die Anteile der einzelnen Haushaltsgrößengruppen haben sich seit 2006 nur geringfügig geändert (Abbildung 2.5). Seit 2007 hat sich der leichte Trend des absoluten und relativen Anstiegs der kleinen Haushalte mit einer Person und großen Haushalten mit vier und mehr Personen stabilisiert. Ein- und Zwei-Personenhaushalte dominieren weiterhin mit einem hohen Anteil von ca. 83 %, Ursachen hierfür sind neben dem Alterungsprozess der Bevölkerung auch die gesellschaftliche Individualisierung.

<sup>2</sup> Erhebung der Haushaltszahl auf Basis der wohnberechtigten Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze)

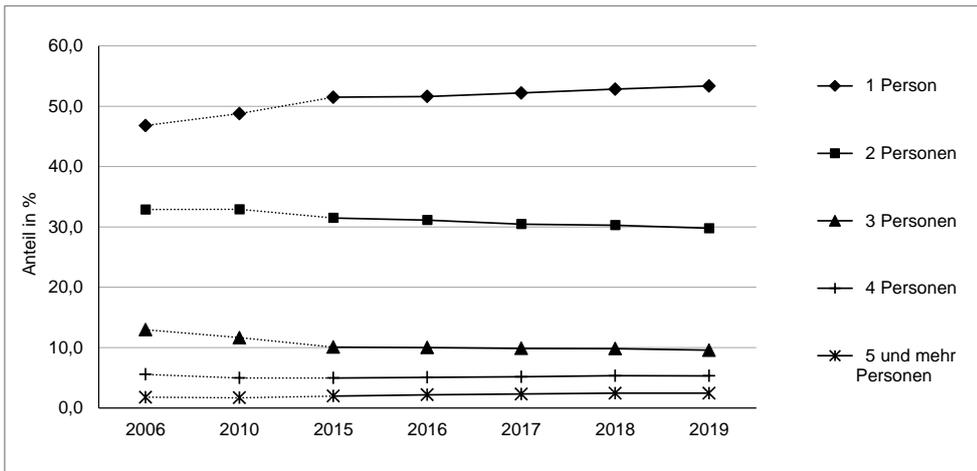


Abbildung 2.5: Entwicklung des Anteils der Haushaltsgrößengruppen an den Haushalten in der Stadt Halle (Saale) (Haushaltsgenerierungsverfahren)

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen

## 2.2 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025 der Stadt Halle (Saale) werden Zielaussagen zur Stadtentwicklung getroffen. Um - die dazu notwendigen - Planungen gegebenenfalls anzupassen, werden die Prognoseannahmen u. a. der künftigen Bevölkerungsentwicklung kontinuierlich der tatsächlichen Entwicklung gegenübergestellt. Nachfolgend der Vergleich der prognostizierten Einwohnerentwicklung laut der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2014) und der Prognose des Fachbereiches Planen der Stadt Halle (Saale) auf Basis der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus dem Jahr 2014, angepasst an die tatsächliche Einwohnerentwicklung bis 2018.

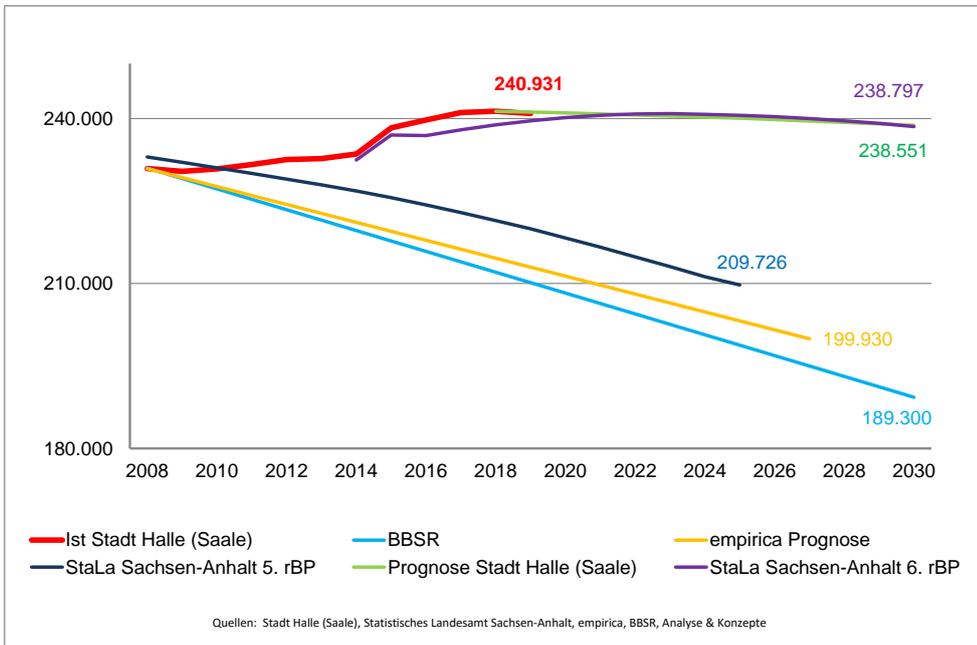
Die beiden Prognosen gegenüberstellend wird für die Stadt Halle im Jahr 2025 eine annähernd gleiche Bevölkerungszahl erwartet. Bereits im Jahr 2013 lag die tatsächliche Einwohnerzahl der Stadt Halle erheblich über der Zahl der (vormaligen) 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose (Tabelle 2.5 und Abbildung 2.6). In den Jahren 2018/2019 stagniert die Bevölkerungsentwicklung. Markant ist in den letzten Jahren, dass die jeweils aktuellste Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes eine immer bessere Bevölkerungsentwicklung für Halle vorhersagt als die vorherige und dann von der tatsächlichen Entwicklung nochmals übertroffen wird. Dieser Effekt ist im Jahr 2019 erstmals nicht zu verzeichnen.

Tabelle 2.5: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der halleschen Bevölkerung 2013 bis 2030

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030
<b>Bevölkerungsstatistik Statistisches Landesamt</b>										
Prognostizierte Entwicklung (5. Reg. Bev.-Prog.)	227.951	226.815	225.615	224.291	222.921	221.453	219.959	218.284	209.726	-
Prognostizierte Entwicklung (6. Reg. Bev.-Prog.)	-	232.470	236.991	236.892	237.932	238.844	239.594	240.182	240.582	238.551
Tatsächliche Entwicklung (Landesstatistik)	231.565	232.470	236.991	238.005	239.173	239.257	238.762			
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung	3.614	0	0	1.113	1.241	413	-832			
<b>ISEK Halle 2025</b>										
Prognose der Stadt Halle (Saale)						241.333	241.181 <sup>1)</sup>	241.030	240.049	238.797
Tatsächliche Entwicklung (Kommunalstatistik)	232.705	233.552	238.321	239.738	241.093	241.333	240.931			
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung						0	-250			

<sup>1)</sup> gemittelte Werte

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



**Abbildung 2.6: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der halleschen Bevölkerung 2008 bis 2030**

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale), Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, empirica ag, BBSR, Analyse & Konzepte

Die durch die Stadt Halle (Saale) im Jahr 2014 beauftragte Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, welche bereits o. g. Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung aufzeigt, trifft ebenfalls Aussagen zur Entwicklung der halleschen Haushaltszahlen (Tabelle 2.6). Die Bildung der Haushaltszahlen in der Prognose weicht jedoch leicht positiv vom Haushaltsgenerierungsverfahren ab (siehe Differenz im Basisjahr 2013), welches im Vergleich zu berücksichtigen ist. Auf Grund der inzwischen erneuten positiveren Entwicklung der Bevölkerung wurden die Haushaltszahlen durch eigene Berechnungen angepasst, liegen aber in ihren tatsächlichen Werten wiederholt über den Einschätzungen.

**Tabelle 2.6: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der halleschen Haushalte**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030
Prognostizierte Entwicklung (Analyse & Konzepte)	133.023 <sup>1)</sup>	133.007 <sup>2)</sup>	132.991 <sup>2)</sup>	132.975 <sup>2)</sup>	132.959 <sup>2)</sup>	-	-	132.911	132.034	131.254
Fortschreibung Prognostizierte Entwicklung (Fachbereich Planen)	-	-	-	-	-	136.037	136.284 <sup>2)</sup>	136.532	135.493	134.569
<b>Tatsächliche Entwicklung (Haushaltsgenerierungsverfahren)</b>	<b>132.330</b>	<b>132.723</b>	<b>134.113</b>	<b>135.028</b>	<b>136.128</b>	<b>136.037</b>	<b>136.763</b>	-	-	-
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung	-693	-329	1.122	2.053	3.169	0	479	-	-	-

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale), Analyse & Konzepte

<sup>1)</sup> Abweichung ergeben sich aus dem Prognoseverfahrens

<sup>2)</sup> gemittelter Wert

## 2.3 Beschäftigung und Einkommen

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung zeigt nach einem starken Rückgang seit der Wende eine seit 2006 anhaltende leicht steigende Tendenz (Abbildung 2.7). Dafür ist der kräftige Arbeitsmarktpuls der letzten Jahre verantwortlich. Sowohl die Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort (Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Halle) als auch die am Wohnort (sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in Halle) sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen,

**anhaltend steigende  
Zahl der sozialversicherungspflichtigen  
Beschäftigten...**

wobei der Anstieg bei der am Wohnort registrierten Beschäftigten noch etwas positiver ausgefallen ist. Diese Diskrepanz zwischen den Arbeits- und den Wohnortwerten weist darauf hin, dass ein Beschäftigungszuwachs in der Stadt Halle (Saale) stattfand, aber auch in der Region Leipzig-Halle.

... wegen  
Beschäftigungszuwachs in der Stadt  
und Region

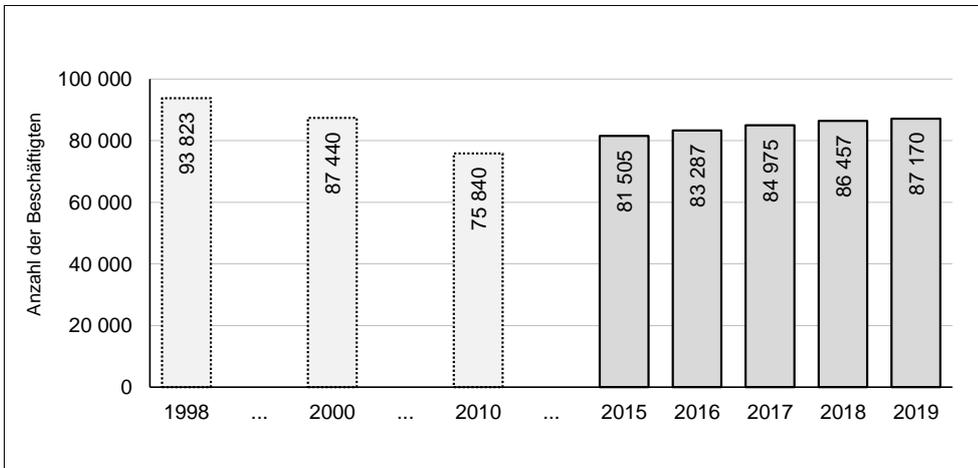


Abbildung 2.7: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort Halle (Saale) am 30.06. des Jahres

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

Nach einer langjährig sehr schlechten Arbeitsmarktlage - die Arbeitslosenquote lag von 1997 bis 2004 stetig über 20 % - ist die Quote in den letzten beiden Jahren deutlich auf 8,4 % im Jahr 2019 gesunken, den niedrigsten Wert seit 1993 (Abbildung 2.8). Die Stadt Halle (Saale) liegt jedoch um 1,3 Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt, der Saalekreis um 1,1 Prozentpunkte darunter. Die Zahl der Arbeitslosen zum Jahresende 2019 ist gegenüber dem Höchststand 1999 um 17.982 Personen gesunken, die Arbeitslosenquote verringerte sich um 13,1 Prozentpunkte.

Arbeitslosenquote  
auf neuem  
Rekordtiefstand

Von den im Jahresdurchschnitt 2019 in Halle registrierten ca. 9.150 Arbeitslosen sind ca. 2.570 langzeitarbeitslos. Damit hat sich die Zahl der Langzeitarbeitslosen seit 2002 auf weniger als ein Viertel reduziert.

Ein weiterer Rückgang der Arbeitslosenzahlen ist auch auf Grund des demographischen Wandels mit einer zunehmend alternden Bevölkerung zu erwarten. In der Zukunft wird sich ein selektiver Fachkräftemangel verstärken.

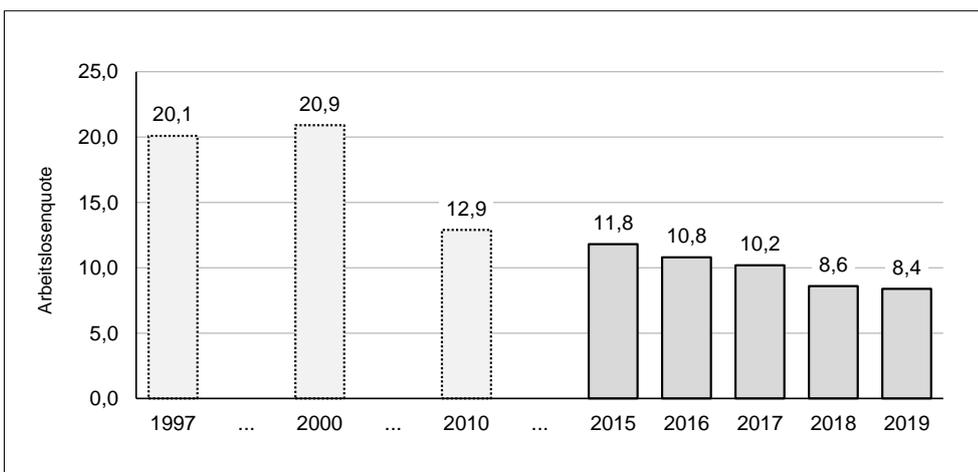


Abbildung 2.8: Arbeitslosenquote in Halle (Saale) bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen

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

Die Zahl der Leistungsempfänger im Rechtskreis SGB II und SGB III <sup>3</sup> ist seit 2007 deutlich gesunken, SGB II -10.651 Personen und SGB III -1.486 Personen (Tabelle 2.7). In den letzten zwei Jahren zeigt sich eine differenziertere Entwicklung: während die Zahl der Personen im Rechtskreis SGB II um 4.751 Personen bzw. 13,6 % sank, stieg die Zahl der Personen im Rechtskreis SGB III um 5,9 % bzw. 119 Personen. Der Anteil der Alg I-Empfänger an den Einwohnern hat sich im Jahr 2019 bezogen auf das Jahr 2017 um 0,1 Prozentpunkte erhöht. Die Zahl der Empfänger von Sozialgeld - in der Mehrzahl Kinder in Alg II-Haushalten („Bedarfsgemeinschaften“) - ist dagegen um 1,5 Prozentpunkte gesunken. Seit 2017 ist ebenfalls eine deutliche Senkung der Zahl der Sozialhilfeempfänger zu verzeichnen. Die in Folge der Auslandszuwanderung ab dem Jahr 2016 erheblich steigenden Werte sind deutlich unter das Niveau des Jahres 2015 gesunken. Dank der konjunkturellen Entwicklung ist damit der niedrigste Wert seit 2007 erreicht.

**Zahl der Leistungsempfänger: SGB II stark gesunken; SGB III leicht gestiegen**

**Tabelle 2.7: Leistungsempfänger nach Rechtskreis SGB II und SGB III in Halle (Saale)**

	2007	2010	2015	2016	2017	2018	2019
Rechtskreis SGB II	40.889	34.876	32.626	34.853	34.989	32.569	30.238
Rechtskreis SGB III	3.606	2.719	2.338	2.121	2.001	1.984	2.120
<i>Anteil der Empfänger von ... an den Einwohnern</i>							
<i>Alg I</i>	1,5	1,1	0,9	0,8	0,78	0,7	0,8
<i>Alg II</i>	13,9	12,0	9,9	10,4	10,2	9,4	8,7
<i>Sozialgeld</i>	4,2	4,0	3,8	4,1	4,3	4,1	3,8

Anmerkung: Daten Stand 31.12. des Jahres

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

Im Jahr 2019 leben in Halle 30.238 Personen in Bedarfsgemeinschaften (Tabelle 2.8). Damit ist etwa jeder achte Hallenser von Arbeitslosigkeit und/oder Einkommensarmut betroffen (im letzten Berichtszeitraum war es noch jeder siebente Hallenser). Der zuwanderungsbedingte Anstieg in den Jahren 2016/2017 ist in den beiden Folgejahren wieder deutlich unterschritten wurden (2018: -2.420 Personen; 2019: -2.331 Personen). Dennoch ist der Anteil von 12,6 % an der Gesamtbevölkerung ein Indiz für eine weitere Verfestigung der Armutslage.

**Halle weiterhin stark betroffen von sozialen Problemlagen**

**Tabelle 2.8: Personen in Bedarfsgemeinschaften**

	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Personen	42.035	36.080	32.626	34.853	34.989	32.569	30.238
Anteil an Einwohnern in %	17,8	15,6	13,7	14,5	14,5	13,5	12,6

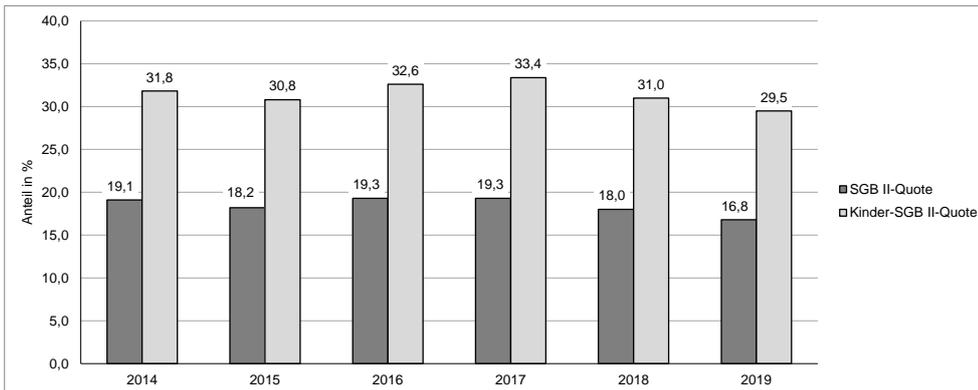
Anmerkung: Daten Stand 31.12. des Jahres

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

Dies spiegeln auch die SGB II-Quoten wider (Abbildung 2.9). Der Anteil der SGB II-Regelleistungsberechtigten an den Einwohnern mit Hauptwohnsitz unter 65 Jahren beträgt im Jahr 2019 16,8 % und ist damit seit 2017 um 2,5 Prozentpunkte deutlich gefallen. Deutlich höher ist der Anteil an Kindern unter 15 Jahren, die leistungsberechtigt sind und in einer Bedarfsgemeinschaft leben. Diese Kinder-SGB II-Quote ist im gleichen Zeitraum sogar um 3,9 Prozentpunkte gesunken.

**hohe aber deutlich sinkende Kinder-SGB II-Quote**

<sup>3</sup> Im März 2020 wurde die Statistik über Arbeitslosengeld revidiert. Personen in Sperrzeiten, die sich im Laufe des Leistungsbezuges befanden („Mitte-Sperrzeit“), wurden bisher zu den Leistungsempfängern gezählt. Diese Personengruppe wurde mit der Revidierung separiert und herausgerechnet. Der Bestand an Leistungsbeziehenden sinkt durch die Herauslösung der Personen in Sperrzeit daher leicht ab. Die quantitativen Auswirkungen der Revision auf die zentrale Berichtsgröße der Leistungsbeziehenden sind mit der Umstellung des Messkonzeptes jedoch sehr gering.

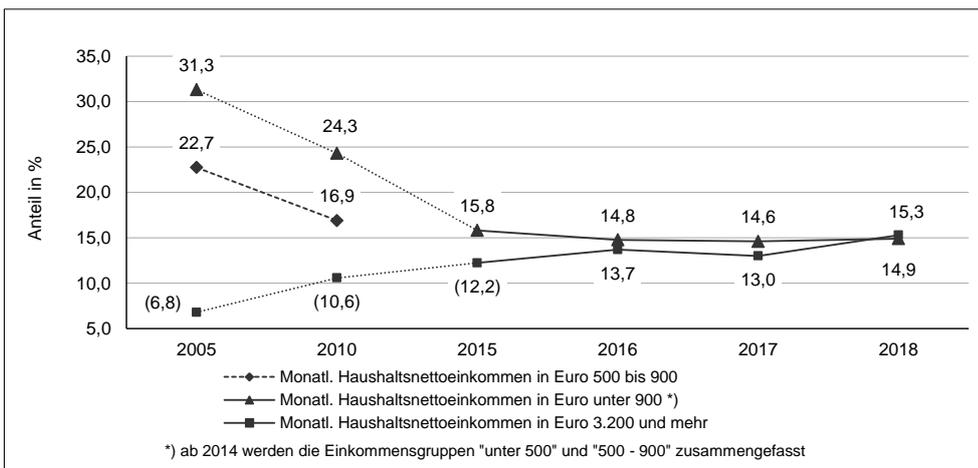


**Abbildung 2.9: SGB II-Quote und Kinder-SGB II-Quote 2014 - 2019 in Halle (Saale) bezogen auf Einwohner der Altersgruppe unter 65 Jahre und unter 15 Jahre**

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

In den letzten zwei Jahren sind die Einkommen in Halle um 2,9 % gestiegen. Während der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen bis 900 Euro stagniert, nehmen die Anteile der Haushalte, die über Haushaltsnettoeinkommen zwischen 900 und 1.500 Euro verfügen, ab (Abbildung 2.10). Die Gruppe mit einem Einkommen zwischen 1.500 und 3.200 Euro zeigt eine leicht steigende Tendenz. Am stärksten gewachsen ist die obere Einkommensgruppe mit Einkommen ab 3.200 Euro, deren Anteil im Jahr 2018 15,3 % der Gesamthaushalte beträgt. D. h. ein Zuwachs um 1,6 Prozentpunkte innerhalb von zwei Jahren.

**Anteil einkommensschwacher Haushalte gesunken**



**Abbildung 2.10: Entwicklung des Anteils der Haushalte der oberen und unteren Einkommensgruppen an den halleschen Haushalten (Mikrozensus)**

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

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

## 2.4 Exkurs: Abschätzung des Potenzials für die Wohneigentumsbildung

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

Frühere Abschätzungen für Halle haben sich an der durchschnittlichen Wohneigentumsquote der westdeutschen Großstädte mit 100 bis 500 Tsd. Einwohnern orientiert und eine weitere nachholende Entwicklung für Halle angenommen. Im Gegensatz dazu orientiert sich das Gutachten zu den Wohnbauflächenpotenzialen 2015 an der Bevölkerungsprognose und der realen Bautätigkeit, also faktisch am realisierten Angebot und weniger an einer fiktiven Nachfrage.

Im Ergebnis wird eine - nach Segmenten gegliederte- Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Spanne von 135 bis 175 WE pro Jahr erwartet. Dies bezieht sich auf einen Nachfragezeitraum bis 2030 und wurde in das ISEK Halle 2025, mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnbauflächen, aufgenommen: „Die Entwicklung von Wohnbauflächen für den Neubau an nachgefragten Standorten ist in der Leitbild-Strategie als strategisches Projekt der Stadtentwicklung verankert.“ (ISEK Halle 2025, S. 116)

**erwartete  
Nachfrage nach  
Ein-/ Zweifamilien-  
häusern:  
135 - 175 WE pro Jahr**

Für das Monitoring ist darüber hinaus die Alterskohorte der 30- bis 39-Jährigen zu beachten: Diese für die Wohneigentumsbildung besonders relevante Altersgruppe ist gekennzeichnet von starken Schwankungen in ihrer Besetzung. Aufgrund der fallenden Geburtenzahlen der 1970er Jahre ist die Nachfrage am Eigentumsmarkt bis ca. 2010 gesunken. Da inzwischen die starken Geburtsjahrgänge der 1980er Jahre das für die Wohneigentumsbildung relevante Alter erreicht haben, wird die Nachfrage in den kommenden Jahren wieder wachsen. Nur im Mittel und über einen längeren Zeitraum betrachtet kann die Nachfrage deshalb dem Ergebnis der Wohnbauflächenpotenzial-Untersuchung entsprechen.

**Nachfrageentwicklung  
demographisch bedingt  
stark schwankend**

## 2.5 Überblick zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Nach einer langjährig positiven Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle (Saale) zeigt sich in den letzten beiden Jahren eine Stabilisierungstendenz. Im Jahr 2018 waren erstmals seit 2009 wieder Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Die Einwohnerentwicklung ist weniger dynamisch als in den Vorjahren (2018: +240, 2019: -402). Die Zuwanderung verursachte im Jahr 2018 nur noch einen geringen Einwohnergewinn, im darauf folgenden Jahr ist diese annähernd ausgeglichen (2018: +769, 2019: -25). Damit zeigt diese ebenfalls den Trend der Bevölkerungsstabilisierung der Stadt Halle.

**stagnierende  
Einwohnerentwicklung**

Wanderungsverluste treten 2018/2019 mit den alten Bundesländern und mit dem Umland auf. Der Wanderungssaldo mit dem Inland ist im letzten Jahr ausgeglichen, mit den neuen Bundesländern positiv, aber mit sinkender Tendenz.

Die Alterung der Bevölkerung in Halle stagniert. So ist das Durchschnittsalter auf 44,97 Jahre gesunken. Der Anteil der Altersgruppe 60 Jahre und älter stagniert, während der Anteil der Altersgruppe der unter 20-Jährigen leicht zunimmt. Die Anzahl der Haushalte ist im langjährigen Vergleich leicht steigend, die Größenstruktur der Haushalte ist nach starken Veränderungen in den 90er Jahren relativ gleichbleibend (1,75 Personen pro Haushalt).

**Alterung der  
Bevölkerung  
abgeschwächt**

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung zeigt seit 2006 eine leicht steigende Tendenz, welche sich in den letzten beiden Jahren fortsetzt. Die Arbeitslosigkeit ist gesunken und erreichte im Jahr 2019 mit einer Quote von 8,4 % einen neuen Rekord-Tiefststand. Bei der Einkommensentwicklung sind Anstiege zu verzeichnen. Etwa jeder achte Hallenser bezieht 2019 Alg I, Alg II oder Sozialgeld und ist somit von Arbeitslosigkeit oder Einkommensarmut betroffen. Im interkommunalen Vergleich ist Halle damit - trotz sinkender Quoten - überdurchschnittlich stark betroffen.

**Arbeitslosigkeit 2019  
auf Rekord-Tiefststand**

Wohnungsnachfrage

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) Halle 2019	→
Wohnberechtigte Bevölkerung 2019	→
Bevölkerungsentwicklung Umlandkreis 2018	↘
Wanderungssaldo 2019	↘
Anteil Bewohner unter 20 Jahren 2019	↗
Anteil Bewohner 60 Jahre und älter 2019	↗
Anzahl der Haushalte 2019	↗
Anteil 1-Personenhaushalte 2019	↗
Anteil 2-Personenhaushalte 2019	↘
Anteil 3-Personenhaushalte 2019	→
Anteil 4-Personenhaushalte 2019	→
Anteil 4- und mehr Personenhaushalte 2019	→
Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter 2019	↗
Arbeitslosenquote 2019	↘
Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II und III (kumuliert) 2019	↘
darunter: Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II 2019	↘
darunter: Zahl der Leistungsempfänger unter 15 Jahren nach SGB II 2019	↘
Anteil Haushalte obere Einkommensgruppe 2019	↗
Anteil Haushalte untere Einkommensgruppe 2019	→

### 3. Wohnungsangebot

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

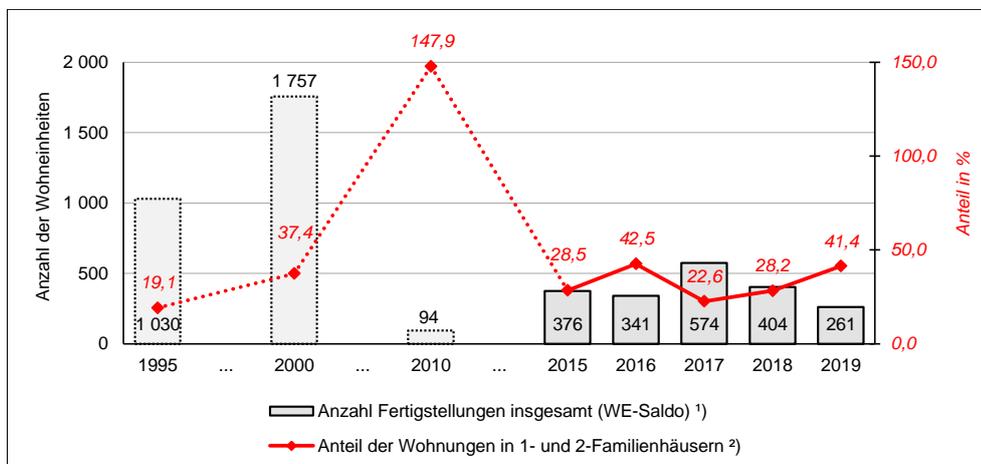
#### 3.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand

Die **Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Halle (Saale)** bewegt sich seit 2005 auf relativ niedrigem Niveau (< 500 WE/a). Im Jahr 2019 hat sie sich gegenüber dem Jahr 2017 mehr als halbiert, erreicht mit 261 fertiggestellten Wohneinheiten (WE) ein niedriges Niveau (Abbildung 3.1). Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist relativ konstant, der relative Anteil der Wohnungen in diesem Segment schwankt jedoch gegenüber der Baufertigstellung im Mehrfamilienhaus im Zeitverlauf sehr stark. Im Jahr 2019 lag die Zahl der Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau deutlich unter der der Vorjahre, daher der hohe Anteil von 41 % des Einfamilienhaussegments.

Die Fertigstellung im Neubau hat sich mit 239 neu errichteten Wohnungen im Jahr 2019 gegenüber dem Jahr 2017 mehr als halbiert; sie liegt damit gegenüber dem Tiefstand des Jahres 2014 (120 WE) nur knapp doppelt so hoch. Wie bei den Baufertigstellungen insgesamt wird die Bautätigkeit im Neubau in erster Linie durch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern getragen, wenn auch auf niedrigem Niveau. Die seit 2015 zu verzeichnende Bautätigkeit resultiert vor allem aus den zunehmenden Baumaßnahmen hallescher und überregionaler Wohnungsunternehmen sowie dem günstigen Investitionsklima aufgrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus. Die Stabilisierung des Wohnungsmarktes setzt sich - leicht abgeschwächt - fort.

**Bautätigkeit  
deutlich gesunken**

**Belegung der  
Neubautätigkeit,  
insbesondere im  
Geschoss-  
wohnungsbau**



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

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

<sup>1)</sup> einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen,

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

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

Bei den Baugenehmigungszahlen - gesamt - stellt sich die Situation etwas anders dar: während im Jahr 2018 459 WE zu verzeichnen waren, sind es im Jahr 2019 nur noch 19 WE (!). Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäusern liegt die Zahl der Baugenehmigungen in den vergangenen zwei Jahren bei etwas über 90 WE jährlich, und damit ebenfalls deutlich unter den Werten der vorangegangenen Jahre. Betrachtet man nur das Neubausegment, zeigt sich die gleiche Tendenz: die Werte liegen auch hier für die letzten beiden Jahre ähnlich (2018: 91 WE, 2019: 89 WE).

**deutlich sinkende  
Baugenehmigungs-  
zahlen**

Die Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau schwanken sehr stark, liegen aber teilweise deutlich unter denen der Vorjahre (2018: 218 WE, 2019: 70 WE).

Mittelfristig ist mit einem leichten Wiederanstieg der Bautätigkeit im Eigenheimsegment zu rechnen, da die relativ starken Geburtsjahrgänge der 1980er und auch der 1990er Jahre zunehmend als Nachfrager auftreten. Gleichzeitig ist eine Zunahme der Bautätigkeit im Mehrfamilienhausneubau zu erwarten, da einige Projekte der Wohnungsunternehmen in Planung sind sowie gleichzeitig große Flächenverkäufe an private Investoren stattgefunden haben.

Die **Wohnungsbautätigkeit<sup>4</sup> im Umland** der Stadt Halle (Saale), dem **Saalekreis**, zeigt gegenüber dem Jahr 2017 (302 WE) eine deutliche Steigerung um ca. 40 % im Jahr 2019 (423 WE).

Die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen liegt im Mittel der vergangenen zwei Jahre bei 354 WE - und damit etwas höher als in der Stadt Halle (333 WE). Diese Tendenz spiegelt sich noch deutlicher im Neubausegment wider. Im Jahr 2019 wurden im Saalekreis 258 Wohnungen neu errichtet - knapp 7 % mehr als 2017, aber deutlich weniger als in den Jahren vor 2007. Bemerkenswert ist 2019 der hohe Anteil des Geschosswohnungsbaus an den neu errichteten Wohnungen (ca. 18 %). Die Zahl *neugebauter Eigenheime* im Umland beläuft sich seit 2018 auf ca. 250 WE pro Jahr - und liegt damit um etwa ein Viertel höher als im Jahresdurchschnitt der Jahre 2013 - 2017. Anhand der *Baugenehmigungszahlen* ist für die kommenden Jahre eine Abnahme der Wohnungsbautätigkeit im Umland zu erwarten. Die im Jahr 2018 (462 WE) für den Saalekreis hohen *Baugenehmigungszahlen (Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und Neubau)* liegen im darauffolgenden Jahr 2019 bei 388 WE. Gegenüber den Baugenehmigungszahlen aus dem Jahr 2000 ist dies jedoch ein geringer Wert (ca. ein Drittel). Von den im Jahr 2019 erteilten *Baugenehmigungen im Neubau* (299 WE) bezogen sich ca. 7 % auf Mehrfamilienhäuser. Dies unterstreicht die Bedeutung des Eigenheimbaus als das mit Abstand dominierende Segment im Umland.

**2018/2019 deutliche Steigerung der Bautätigkeit im Umland**

Für die Wohnsuburbanisierung hallescher Haushalte ist die Neubautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region Halle (Stadt und Umlandkreis) entscheidend (Tabelle 3.1). Nach dem Maximum Ende der 90er Jahre ist die Bautätigkeit in der Region sehr stark zurückgegangen und bewegt sich in den Jahren zwischen 2009 und 2015 mit weniger als 300 WE auf dem niedrigsten Niveau seit 1994. Seit 2016 ist ein Anstieg auf ca. 364 WE pro Jahr zu verzeichnen. Der Anteil der Stadt an den Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern kann als Maß für die Bindekraft interpretiert werden, die Halle für die suburbanisierungsbe-reiten Haushalte entfaltet. In den vergangenen beiden Jahren sank dieser Anteil kontinuierlich auf weniger als einem Drittel (2018: 31 %, 2019: 29 %). Aufgrund der Baugenehmigungszahlen ist für die kommenden Jahre ein noch schlechteres Kräfteverhältnis für Halle zu erwarten - bei einem konstanten Gesamtvolumen. Die Zahlen verdeutlichen, dass die Stadt Halle (Saale) als Standort für neugebaute Eigenheime ein niedriges Niveau erreicht hat (Mittelwert der letzten zwei Jahre: 108 Wohnungen), gleichzeitig aber der Suburbanisierungsprozess anhält und sich ggf. noch verstärkt.

**weniger als ein Drittel der Eigenheime in der Region werden in der Stadt Halle gebaut**

<sup>4</sup> Baufertigstellungen (alle Baumaßnahmen) an bestehenden Gebäuden und Neubau

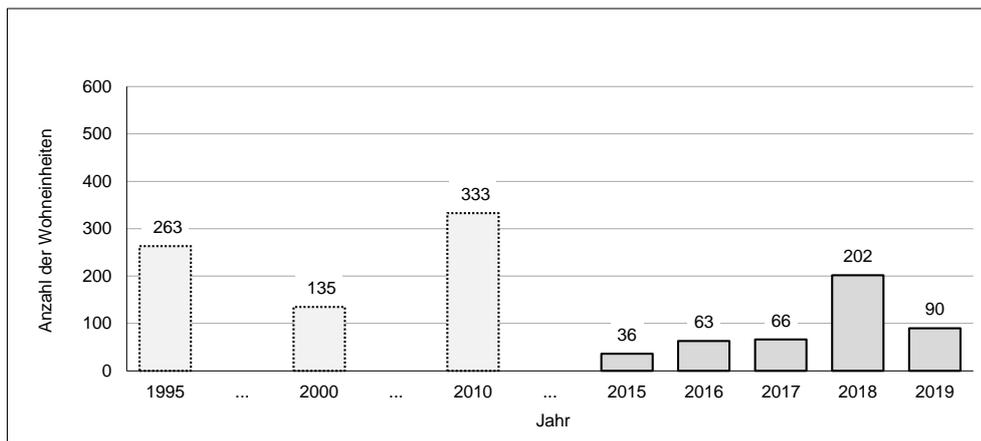
**Tabelle 3.1: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen im Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Region Halle**

Anzahl Wohnungen	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Baufertigstellungen</b>							
Stadt Halle	630	139	109	139	130	110	106
Umland	1.160	158	178	229	238	243	258
<b>Summe</b>	<b>1.790</b>	<b>297</b>	<b>287</b>	<b>368</b>	<b>368</b>	<b>353</b>	<b>364</b>
<i>Anteil der Stadt Halle</i>	<i>35 %</i>	<i>47 %</i>	<i>38 %</i>	<i>38 %</i>	<i>35 %</i>	<i>31 %</i>	<i>29 %</i>
<b>Baugenehmigungen</b>							
Stadt Halle	464	119	139	153	136	91	89
Umland	657	137	238	264	256	304	299
<b>Summe</b>	<b>1.121</b>	<b>256</b>	<b>377</b>	<b>417</b>	<b>392</b>	<b>395</b>	<b>388</b>
<i>Anteil der Stadt Halle</i>	<i>41 %</i>	<i>46 %</i>	<i>37 %</i>	<i>37 %</i>	<i>35 %</i>	<i>23 %</i>	<i>23 %</i>

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Anzahl der Wohnungsabgänge in der Stadt Halle liegt in den letzten zwei Jahren im Mittel bei 146 WE pro Jahr und damit auf sehr niedrigem Niveau (Abbildung 3.2). Der Höchstwert wurde 2004 mit 2.688 WE erreicht, seitdem sinkt die Zahl der jährlich abgehenden Wohnungen. Die Wohnungsabgänge in Halle betragen in der Summe der Jahre 2001 bis 2019 ca. 16.900 WE, wovon ca. 12.000 WE auf den Zeitraum bis einschließlich 2006 entfallen.<sup>5</sup>

**Zahl der Wohnungsabgänge auf niedrigem Stand**



**Abbildung 3.2: Anzahl der Wohnungsabgänge<sup>1)</sup> in Halle (Saale)**

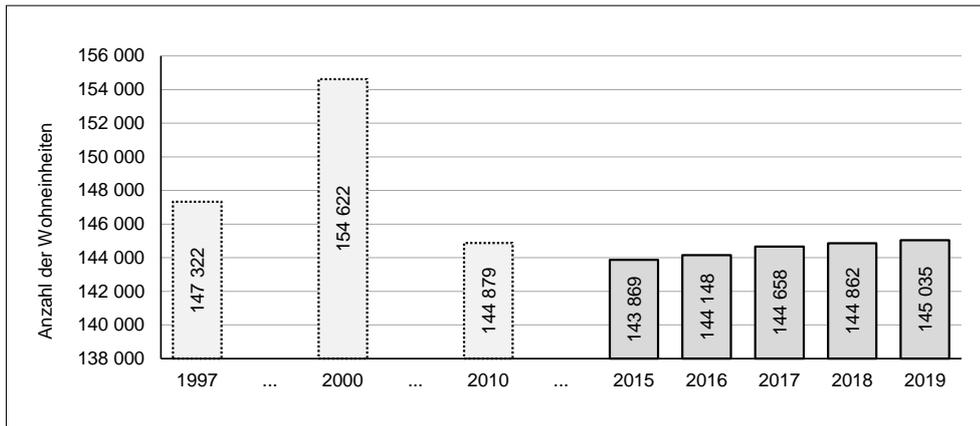
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

<sup>1)</sup> Totalabgänge und Abgänge durch Nutzungsänderung

Der bis zum Jahr 2000 anhaltende Bauboom führte zu einem stark wachsenden Wohnungsbestand, welcher sich infolge des Stadtumbaus nach der Jahrtausendwende deutlich reduziert hat. Seit 2014 sind wieder leichte Zuwächse im Bestand zu verzeichnen. In Halle gibt es 2019 145.035 Wohnungen, d. h. ca. 9.500 WE bzw. 6,2 % weniger als im Jahr 2000 (Abbildung 3.3). Die Differenz zur höheren Abgangszahl von Wohnungen erklärt sich aus Bestandsausweitungen durch Bautätigkeit (Baufertigstellungen [alle Baumaßnahmen] 2001 bis 2019: 7.462 WE).

**Wohnungsbestand leicht zunehmend**

<sup>5</sup> Da die diesen Angaben zugrundeliegende Abgangsstatistik des Statistischen Landesamtes nicht auf dem vollzogenen Abbruch, sondern auf der Abgangsgenehmigung beruht, ergeben sich Unterschiede zur Statistik des Stadtumbaus



**Abbildung 3.3: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Halle (Saale)**

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Struktur des Wohnungsbestandes unterliegt kontinuierlichen Veränderungsprozessen (Tabelle 3.2):

- Der Wohnungsanteil in Mehrfamilienhäusern ist in Halle weiter auf hohem Niveau stabil (87,3 %) - insbesondere bedingt durch eine zunehmende Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau. Der Neubau im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bewirkt bei etwa gleichbleibender Höhe kaum eine Veränderung des Anteils.
- Die quantitative Bedeutung privaten Wohneigentums hat - wenn auch nur in geringem Maß - zugenommen: Im Jahr 2019 sind in Halle ca. 60 % der Wohnungen im Besitz privater Eigentümer, 2005 waren es noch 50 %. Dies betrifft sowohl private Einzeleigentümer als auch im besonderen Maße private Wohnungsunternehmen, Immobilienfonds usw. Die absolute Zahl privater Wohnungen steigt, unter anderem durch Neubau sowie in geringer Zahl durch Verkäufe kommunaler und genossenschaftlicher Bestände an private Investoren.
- Die Baualtersgruppe 1949 bis 1989, die durch das Marktsegment des DDR-Plattenbaus dominiert wird, verliert am Wohnungsmarkt weiterhin leicht an Bedeutung. Durch die wachsende Zahl von nach 1990 errichteten Wohnungen ist der Marktanteil des DDR-Wohnungsbaus gering auf 47 % zurückgegangen, gefolgt vom Altbausegment mit 43 %. Der Anteil von Wohnungen, die nach 1990 errichtet wurden, beläuft sich 2019 auf knapp 10 %.
- Die Zahl teilsanierter und unsanierter Wohnungen hat sich vom Jahr 2010 bis zum Jahr 2019 deutlich reduziert (-3.500 WE bzw. -21.800 WE). Verantwortlich hierfür war zu Beginn der 2010er Jahre noch der Rückbau vornehmlich unsanierter und teilsanierter Gebäude, in den letzten Jahren primär eine kontinuierliche Sanierungstätigkeit. Der Anteil unsanierter Wohnungen liegt 2019 mit 7 % bei nur noch einem Drittel des Wertes aus dem Jahr 2010. Diese Problematik betrifft Teile der Großwohnsiedlungen (insbesondere Heide-Nord) und die Altbauten in den Innenstadtvierteln gleichermaßen.

**Veränderung der  
Wohnungsbestands-  
struktur hält weiter an**

**Tabelle 3.2: Wohnungsbestand in Halle (Saale) nach Strukturmerkmalen**

	2000	2005*	2010	2015	2016	2017	2018	2019
	Angaben in %							
<b>Anteil der Wohnungen</b>								
in 1-2-Familienhäusern	9,8	11,4	12,3	12,5	12,6	12,6	12,7	12,7
in Mehrfamilienhäusern	90,2	88,6	87,7	87,5	87,4	87,4	87,3	87,3
<b>Eigentümerstruktur<sup>1)</sup></b>								
Wohnungsgenossenschaften		24,6	22,4	20,9	20,9	20,6	20,6	20,6
sonstige Wohnungsunternehmen (inkl. kommunale Wohnungsgesellschaften)		24,2	21,2	19,7	19,3	19,2	19,1	19,1
privates Eigentum		50,4	51,9	59,4	59,8	60,2	60,2	60,3
<b>Baualter</b>								
bis 1948			42,6	42,9	43,0	43,1	43,0	43,0
zwischen 1949 und 1989			48,9	47,9	47,5	47,3	47,3	47,2
ab 1990			8,5	9,2	9,4	9,6	9,7	9,8
<b>Bauzustand</b>								
Neubau ab 1990			8,5	9,2	9,4	9,6	9,7	9,8
vollsaniert			53,5	67,6	67,9	69,4	69,5	69,5
teilsaniert			15,7	14,4	14,4	13,6	13,5	13,5
unsaniert			22,2	8,8	8,3	7,4	7,3	7,2

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

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

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

### 3.2 Bilanz des Stadtumbau-Programms<sup>6</sup>

Das Programm Stadtumbau stellte seit 2002 ein wichtiges Instrument zur Stabilisierung und Umstrukturierung des Wohnungsbestandes dar. Der Schwerpunkt des Programms Stadtumbau-Ost lag für die Stadt Halle (Saale) in den ersten Jahren auf dem Abriss von leerstehenden Wohnungen. Seit 2007 hat der Programmteil Aufwertung einschließlich Gebäudesicherung erheblich an Bedeutung gewonnen, was durch die IBA<sup>7</sup>-Strategie der Stadt eingeleitet wurde. Aktuell hat der Programmteil Rückbau keine Bedeutung mehr. Für die Wohnungsmarktbeobachtung soll jedoch vorrangig - *hier letztmalig* - der Abriss betrachtet werden.

Bis Ende 2019 wurden in Halle 14.157 Wohnungen mit Fördermitteln des Programms Stadtumbau Ost abgerissen (Tabelle 3.3). Seit dem Maximum im Jahr 2004 (2.832 WE) gehen die jährlichen Abrisszahlen stark zurück. Während in den fünf Jahren von 2003 bis 2006 knapp 8.000 Wohnungen mit Förderung abgebrochen wurden, waren es in den 13 Jahren von 2007 bis 2019 nur 6.200 WE, davon entfallen knapp 98 % auf den Zeitraum von 2007 - 2014. Da zusätzlich zu den geförderten Abrissen seit 2001 in den Stadtumbaugebieten 890 Wohnungen ohne Förderung abgebrochen wurden (Stand: Dez. 2019), beläuft sich das Abrissvolumen insgesamt auf mehr als 15.000 Wohnungen. Hinzu kommen Abrisse im Rahmen des „normalen“ Marktgeschehens. Die Zielstellung des ISEK 2007, bis 2015 in Halle insgesamt 18.700 Wohnungen mit Förderung abzubauen, wurde zu ca. 75 % erreicht. Ein weiterer Rückbau ist nicht mehr erforderlich aufgrund der aktuell günstigen Bevölkerungsentwicklung und der damit verbundenen Wohnungsnachfrage sowie der abnehmenden Leerstandsquote. Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 erfolgt angesichts der geänderten Rahmenbedingungen eine Neuausrichtung der Stadtentwicklung. Der Abriss von Wohnungen wird in den nächsten Jahren kaum mehr eine Rolle spielen. Dennoch bleiben die Stadtumbaugebiete Schwerpunkträume der Stadtentwicklung und sehen als stabilisierende Maßnahmen mittel- bis langfristig weitere Abrisspotenziale vor (punktueller Abriss oder Teilrückbau), da in einigen Quartieren die Leerstandszahlen ohne Abriss kontinuierlich steigen (z. B. Silberhöhe).

**bis Ende 2019  
14.157 Wohnungen  
mit Fördermitteln  
abgerissen**

**ISEK Halle 2025:  
Neuausrichtung der  
Stadtentwicklung**

<sup>6</sup> Das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost wurde 2002 in den fünf östlichen Bundesländern und Berlin gestartet und 2017 zusammen mit dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau West zum Programm Stadtumbau zusammengeführt.

<sup>7</sup> Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010

Zu Beginn der 2000er Jahre hat der Wohnungsabbruch im Zuge des Stadtumbaus erheblich zur Reduzierung des Leerstands in Halle und damit zur Stabilisierung des Wohnungsmarkts beigetragen. Ein Teil der weiteren Leerstandsreduzierung sollte insbesondere in der Innenstadt durch eine weiter steigende Sanierungstätigkeit geleistet werden.

Die Aufwertungsmittel des Programms Stadtumbau wurden in Halle in den ersten Jahren vor allem für den Rückbau sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen) eingesetzt, im weiteren Verlauf (seit ca. 2007) insbesondere für Gebäudesicherung und Aufwertungsmaßnahmen des Wohnumfelds.

**Tabelle 3.3: Bilanz des Stadtumbau-Programms: vollzogener Abriss von Wohnungen in Halle (Saale)**

Abriss	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	SEKW 2001			ISEK 2007									ISEK Halle 2025		
geplant kumuliert											18.700				
realisiert	2.246	1.473	1.194	1.624	660	255	953	544	315	507	40	38	0	0	70
realisiert kumuliert	6.484	7.957	9.151	10.775	11.435	11.690	12.643	13.187	13.502	14.009	14.049	14.087	14.087	14.087	14.157

Quelle: Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale)

### 3.3 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsangebots

Die Wohnungsbautätigkeit in Halle bewegt sich in den letzten beiden Jahren auf niedrigem Niveau mit fallender Tendenz. Die Zahl der Baufertigstellungen betrug im Jahr 2019 261 WE, es wurden 236 neue Wohnungen errichtet. Die Baugenehmigungszahlen zeigen den gleichen Trend (19 WE in 2019). Der Anteil des Mehrfamilienhaussegments an den Baugenehmigungen liegt 2019 deutlich unter dem der Ein- und Zweifamilienhäuser. Aufgrund der positiven Dynamik des halleschen Wohnungsmarktes ist für die kommenden Jahre jedoch eine leicht steigende Bautätigkeit wahrscheinlich.

Im Umland der Stadt Halle (Saalekreis) hat sich die Zahl der Baufertigstellungen etwas erhöht. Seit 2018 werden dort jährlich ca. 250 Eigenheime neu errichtet. Die Baugenehmigungszahlen lassen auch für die nahe Zukunft eine erhöhte der Bautätigkeit erwarten. Beim Vergleich des baulichen Potenzials für die Wohneigentumsbildung hat sich das Kräfteverhältnis zwischen der Stadt Halle und ihrem Umland - bei sehr niedrigem Gesamtvolumen - weiter zu Gunsten des Saalekreises verschoben. Der Suburbanisierungsprozess hält auf niedrigem Niveau an, kann sich jedoch noch verstärken.

Die Eigentümerquote<sup>8</sup> (selbstgenutztes Wohneigentum) des Jahres 2018 lag in Halle bei 16,0 % und ist damit im Landesvergleich der niedrigste Wert (BRD: 42,1 %, Sachsen-Anhalt: 45,1 %, Magdeburg: 17,7 %, Saalekreis: 56,9 %); ebenfalls erreicht sie bei weitem nicht die Werte vergleichbarer westdeutscher Städte.

Bis zum Jahresende 2019 wurden in Halle 14.157 Wohnungen mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau abgerissen. Das jährliche Abrissvolumen hat in den letzten Jahren deutlich abgenommen. Dies spiegelt auch die bereits erreichte Konsolidierung des halleschen Wohnungsmarktes und der steigenden Einwohnerzahlen wider.

**Abnahme der Bautätigkeit in Halle...**

**... und Stagnation im Umland**

**insgesamt 14.157 WE mit Förderung abgebrochen**

Indikator	Tendenz
Fertiggestellte Wohnungen in Halle 2018/2019	↘↘
Baugenehmigungen für Wohnungen in Halle 2018/2019	↘→
Fertiggestellte Wohnungen im Umland 2018/2019	↘↗
Baugenehmigungen für Wohnungen im Umland 2018/2019	→↘
Stadt Halle versus Umland bei Ein- und Zweifamilienhäusern: Anteil der Stadt an den Baufertigstellungen im Neubau 2018/2019	↘↘
Stadt Halle versus Umland bei Ein- und Zweifamilienhäusern: Anteil der Stadt an den Baugenehmigungen im Neubau 2018/2019	↘→
Entwicklung der Wohneigentumsquote 2018	→
Wohnungsabgänge (Abgangsgenehmigungen) 2018/2019	↗↘
vollzogener Abriss in Stadtumbaugebieten 2018/2019	→↘
Wohnungsbestand 2018/2019	→↗

<sup>8</sup> Mikrozensus, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

## 4. Immobilienmarkt und Baulandangebot

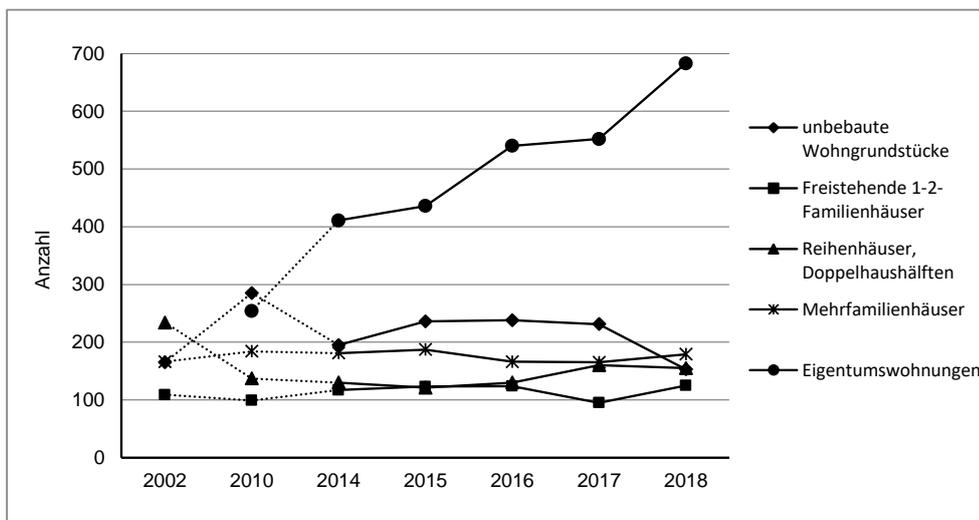
In diesem Kapitel wird die Entwicklung der Kosten für Bauland des individuellen Wohnungsbaus und des Geschosswohnungsbaus, für bestehende Ein- und Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen betrachtet. Weiterhin wird das Baulandpotenzial in der Stadt für den Geschosswohnungsbau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

### 4.1 Immobilienmarkt

Die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt wird anhand der Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt dargestellt. Der Gutachterausschuss verfügt über eine Kaufpreissammlung auf Grundlage aller von Notaren beurkundeten Kaufverträge. Diese Daten werden im Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt ausgewertet und alle zwei Jahre veröffentlicht. Der aktuelle Grundstücksmarktbericht 2019 enthält die Daten für die Jahre 2017 und 2018.

Die Dynamik des haleschen Immobilienmarktes, gemessen an der Anzahl der Erwerbsvorgänge, zeigt in den vergangenen Jahren keine einheitliche Tendenz (Abbildung 4.1). Einer sehr starken Zunahme der Verkaufstätigkeit bei Eigentumswohnungen steht eine weitgehend stabile Kauffallanzahl in den übrigen Marktsegmenten gegenüber. Auffällig ist der deutliche Rückgang der Verkaufszahlen bei den unbebauten Wohngrundstücken.

**Spitzenwerte bei  
Kauffallzahlen für  
Eigentumswohnungen**



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

Datenquelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

- *Eigentumswohnungen* sind ein Marktsegment, dessen Entwicklung stark vom überregionalen bis internationalen Anlegermarkt bestimmt wird, d. h. nicht von Selbstnutzern der Wohnungen. In Halle setzt sich der Anstieg der letzten Jahre bei den Erwerbsvorgängen ungebrochen fort und erreicht 2018 mit 683 verkauften Eigentumswohnungen einen vorläufigen Höhepunkt. Der Erstverkauf von Eigentumswohnungen hat wieder anteilmäßig an Bedeutung gewonnen. 2014 machte der Erstverkauf bei den Eigentumswohnungen nur ca. ein Drittel der Erwerbsvorgänge aus. 2018 wurde etwa die Hälfte der Eigentumswohnungen im Erstverkauf, die andere Hälfte im Weiterverkauf gehandelt.
- Dagegen ist bei *unbebauten Wohngrundstücken* die Tendenz bei den Erwerbsvorgängen rückläufig. In Halle wurden im Jahr 2018 153 unbebaute Wohngrundstücke veräußert, und damit deutlich weniger als in den vergangenen Jahren. Es bleibt zu beobachten, ob dies eine punktuelle Schwankung ist

**Erstverkauf von  
Eigentumswohnungen  
gewinnt wieder an  
Bedeutung**

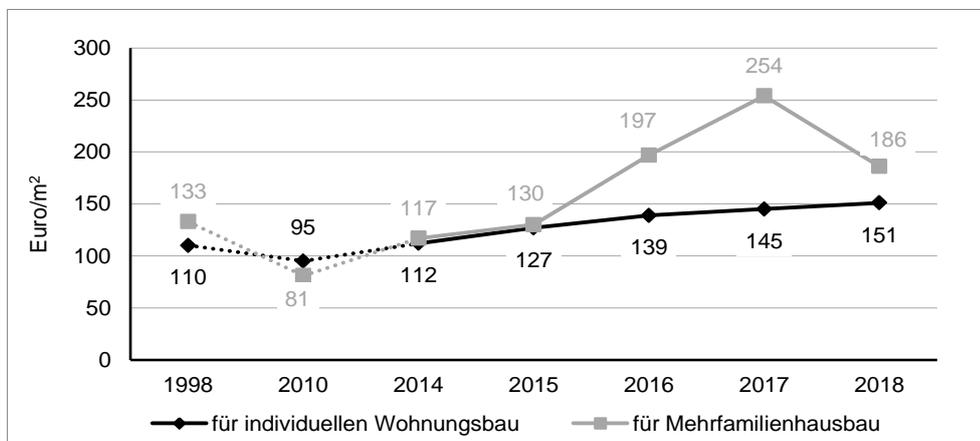
oder sich darin ein Angebotsengpass abzeichnet. Im Saalekreis ist die Zahl der Erwerbsvorgänge insgesamt höher (2018: 412 Fälle) und in der Tendenz der letzten Jahre stabil.

- 125 freistehende *Ein- und Zweifamilienhäuser* wurden im Jahr 2018 in Halle verkauft. Dies entspricht dem seit Jahren typischen Niveau bei den Kauffällen für Ein- und Zweifamilienhäuser - auch wenn jährliche Schwankungen möglich sind. Im Saalekreis werden fast fünfmal so viele Eigenheime verkauft, die Erwerbszahlen sind in den letzten Jahren weitgehend stabil. 2018 lag der Wert bei 586 verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Die Erwerbszahlen für *Reihenhäuser und Doppelhaushälften* sind in Halle 2017 und 2018 leicht gestiegen. Die gleiche Tendenz ist auch für den Saalekreis zu verzeichnen.
- Der Umfang der Transaktionen von *Mehrfamilienhäusern* ist vergleichsweise stabil. Die Zahl der Erwerbsvorgänge lag 2018 bei 179 Verkaufsfällen. Im Saalekreis spielt dieses Marktsegment eine untergeordnete Rolle. Seit 2014 sind dort bei den Kauffällen jedoch wieder Zuwächse zu verzeichnen (2018: 82 Fälle).

Die Preisdynamik des halleschen Immobilienmarktes setzt sich weiter fort: In praktisch allen Segmenten stiegen die Kaufpreise. Dieser Anstieg ist unterschiedlich ausgeprägt, aber in allen Segmenten stark bis sehr stark. Das spricht insgesamt für die wachsende Attraktivität von Immobilien und Grundstücken in Halle, aber teilweise auch für Verknappungstendenzen, insbesondere bei Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Die Kaufpreise für *erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* in der Stadt Halle (Saale) lagen 2018 bei durchschnittlich 151 Euro/m<sup>2</sup> (Abbildung 4.2). Der Preisanstieg für Eigenheimgrundstücke setzt sich kontinuierlich fort. Gegenüber dem Jahr 2016 ist ein Preisanstieg von knapp 9 % zu verzeichnen.

Grundstückspreise für  
Eigenheime weiter  
gestiegen



**Abbildung 4.2: Durchschnittlicher Kaufpreis für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in der Stadt Halle (Saale)**

Datenquelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Das Preisniveau bei *unbebauten Mehrfamilienhausgrundstücken* ist seit 2015 stark angestiegen, hat im Jahr 2017 mit durchschnittlich 254 Euro/m<sup>2</sup> einen Höchststand erreicht und ist im Jahr 2018 auf 186 Euro/m<sup>2</sup> deutlich gesunken. Ob es sich dabei um eine einmalige Schwankung handelt oder bereits eine Tendenz zu sinkenden Preisen einsetzt, wird die Entwicklung der Jahre 2019 und 2020 zeigen, zu der noch keine ausgewerteten Daten vorliegen (dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Preis stark von individuellen Merkmalen bzw. der Lage der Mehrfamilienhausgrundstücke beeinflusst wird).

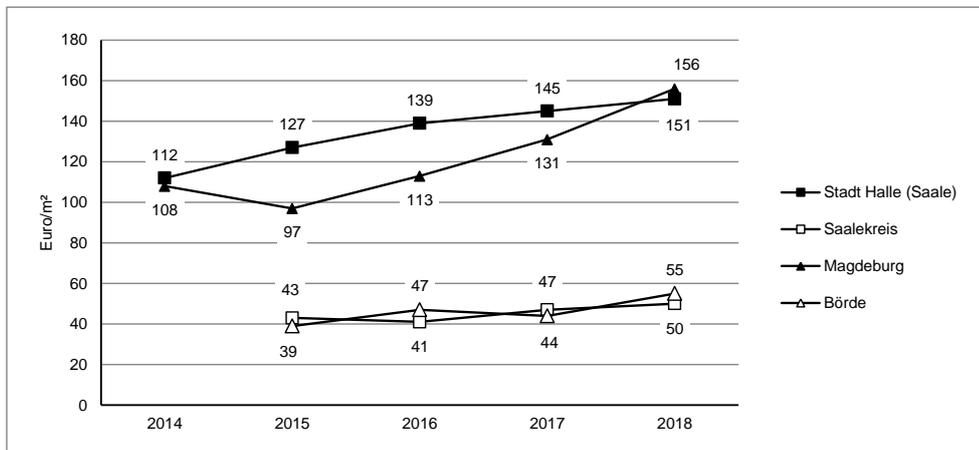
2017 Spitzenwert für  
Mehrfamilienhaus-  
grundstücke,  
2018 Preisrückgang

Der regionale Preisvergleich für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus zeigt ein sehr großes Preisgefälle zwischen der Großstadt Halle und dem umgebenden Saalekreis (Abbildung 4.3). Ähnlich sieht es für

anhaltende Preis-  
differenz zum Umland

die Landeshauptstadt Magdeburg und den angrenzenden Bördekreis aus. Für ein Grundstück in der Großstadt muss im Durchschnitt der dreifache Kaufpreis bezahlt werden. Allerdings sind die Preise im Saalekreis seit 2016 deutlich stärker gestiegen (+22,0 %) als in Halle (+8,6 %). Aufgrund der großen Preisdifferenz behält das Umland eine hohe Attraktivität für hallesche Haushalte, die ein Eigenheimgrundstück zu erschwinglichen Preisen kaufen wollen.

**starker Preisanstieg für Eigenheimgrundstücke im Saalekreis**

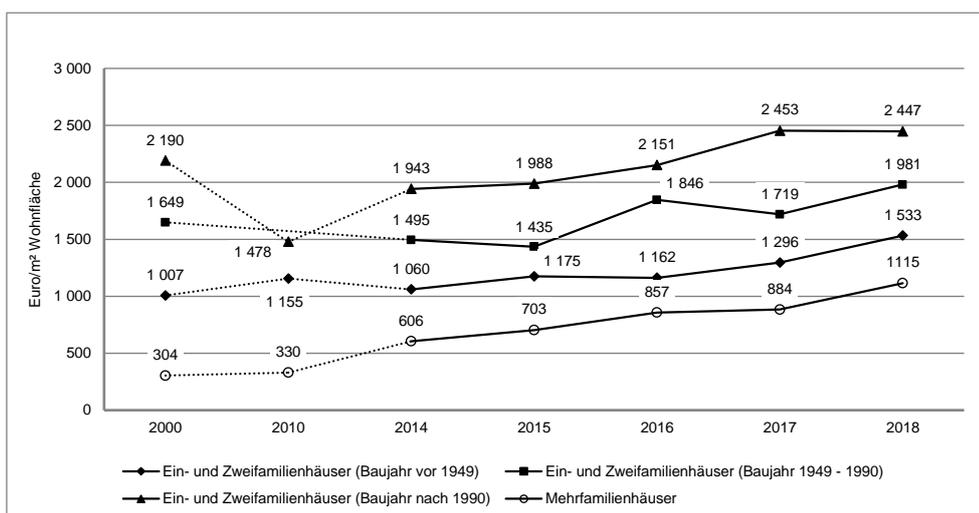


**Abbildung 4.3: Preisvergleich in der Region für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus**

Bis 2014 sind Daten für die Region um Halle verfügbar, ab 2015 nur für Saalekreis insgesamt.  
Datenquelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Die durchschnittlichen Kaufpreise für *Ein- und Zweifamilienhäuser* sind seit 2016 weiter angestiegen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr nach 1990 wurden im Durchschnitt 2.447 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt (+13,8 % gegenüber 2016). Einen deutlich stärkeren Preisanstieg von 31,9 % gab es im Zweijahreszeitraum für Altbauten (Baujahr vor 1949). Hier belief sich der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis 2018 bei 1.533 Euro/m<sup>2</sup>. Für die Baualtersgruppe zwischen 1949 und 1990 lag der Preis bei 1.981 Euro/m<sup>2</sup> (Abbildung 4.4).

**Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser steigen weiterhin**



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

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Eine noch stärkere Dynamik hat die Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für *Mehrfamilienhäuser* erfahren. Ab den 2010er Jahren stiegen die Preise kontinuierlich an. 2018 wurde der bislang höchste durchschnittliche Kaufpreis von 1.115 Euro/m<sup>2</sup> erzielt. Dies entspricht einer Preissteigerung gegenüber dem Jahr 2016 von 30 %. Diese Entwicklung ist auf eine verstärkte Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern in Halle, auf die große Investitionsbereitschaft sowie auf neue

**starker Preisanstieg für Mehrfamilienhäuser**

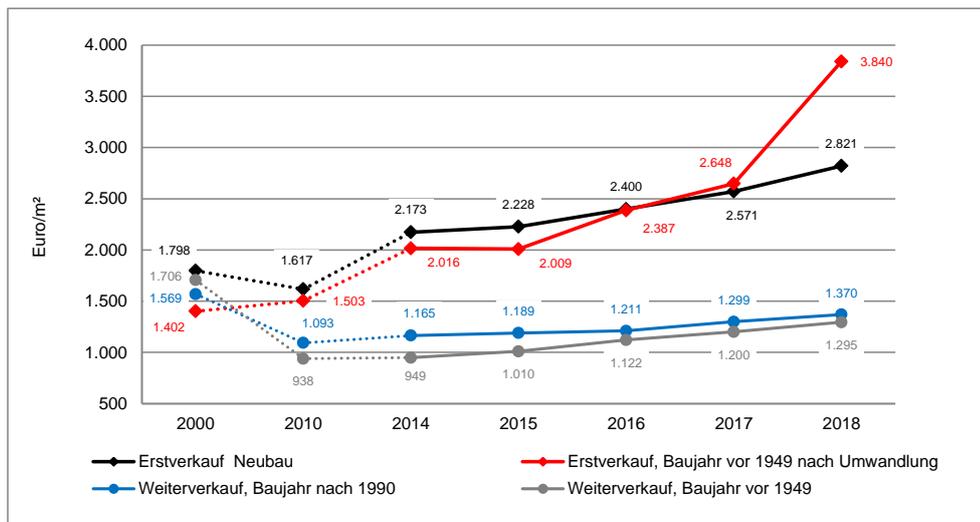
Marktteilnehmer in diesem Segment in Halle (die nach Alternativen zu den Spitzenpreisen in den Metropolen suchen) zurückzuführen. Letzteres resultiert auch aus dem anhaltend günstigen Zinsniveaus sowie den fehlenden renditestarken Investitionsalternativen auf dem Markt.

Die Kaufpreise für *Eigentumswohnungen* sind in den vergangenen Jahren weiter stark gestiegen (Abbildung 4.5). Dies trifft vor allem für Wohnungen im Erstverkauf zu. Neubauwohnungen wurden im Durchschnitt für 2.821 Euro/m<sup>2</sup> gehandelt. Dies entspricht einer Preissteigerung von 17,5% gegenüber 2016. Einen Sondereffekt gab es 2018 bei den Altbauwohnungen nach Umwandlung. Für diese wurden 2018 Höchstwerte von durchschnittlich 3.840 Euro/m<sup>2</sup> ermittelt. Hier bewirkt ein einzelnes Wohnprojekt mit exklusiven Eigentumswohnungen in hochwertiger Lage die extreme Erhöhung der Durchschnittswerte. Es ist davon auszugehen, dass sich das Preisniveau von Altbau- und Neubauwohnungen im Erstverkauf in den Folgejahren wieder angleichen werden.

Weiterverkaufte Eigentumswohnungen sind dagegen wesentlich preisgünstiger, wenngleich auch hier die Preise angestiegen sind. Für vor 1949 errichtete Altbauten erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis um 15,4% gegenüber dem Jahr 2016, für nach 1990 errichtete Wohnungen um 13,1%.

Auch für weiterverkauften Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1990 ist das Preisniveau gegenüber den Vorjahren erstmals deutlich angestiegen (+19,3% gegenüber 2016). Allerdings werden diese Wohnungen, die überwiegend den einfachen und mittleren Wohnlagen zuzuordnen sind, zu deutlich niedrigeren Preisen verkauft. Der durchschnittliche Kaufpreis lag 2018 bei 780 Euro/m<sup>2</sup> gegenüber 654 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2016.

**starker Preisanstieg  
bei erstverkauften  
Eigentumswohnungen**



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

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

## 4.2 Baulandpotenziale

Für den diesjährigen Bericht wird auf eine aktualisierte Baulandpotenzialerhebung vom Jahresanfang 2020 zurückgegriffen. Die Erhebung berücksichtigt Flächen in Bestandsquartieren (u. a. Baulücken), für Wohnungsneubau geeignete Abrissflächen in Großwohnsiedlungen, noch verfügbare Potenziale in Bebauungspläne sowie auch einzelne städtebauliche Planungen. Berechnungsgröße sind Wohneinheiten (WE). Der Zusammenhang von WE zum benötigten Wohnbauland ist vom Grad der Verdichtung und dem Baustrukturtyp abhängig. Hier hatte es in der Vergangenheit bei der Nachfrage und bei den Planungskonzepten eine starke Tendenz zu einer geringeren baulichen Dichte und zum Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser gegeben. In den letzten Jahren hat jedoch der mehrgeschossige

**Aktualisierung der  
Baulandpotenzial-  
erhebung 2020**

Wohnungsneubau an Bedeutung gewonnen. Diese in einzelnen Gebieten sehr unterschiedliche Struktur der Bebaubarkeit ist zu beachten.

Die Baulandpotenziale für den Wohnungsneubau umfassten Anfang 2020 ca. 8.500 WE (Tabelle 4.1). Davon steht etwa ein Viertel für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung, der andere Teil für den Geschosswohnungsbau - wobei diese Proportionen nachfrageabhängig sind.

Welche dieser potenziellen Baulandflächen auf dem Markt tatsächlich zur Verfügung stehen, hängt u. a. vom Planungsstand ab. Für mehr als die Hälfte dieses Flächenpotenzials besteht Baurecht. Im Geschosswohnungsbau liegt dieser Anteil bei etwa 82 %, im Einfamilienhausbereich deutlich niedriger (18 %). Bei letzterem haben neben dem kurz- bis mittelfristig erzielbaren Baurecht in Bebauungsplänen die langfristigen Reserven im Flächennutzungsplan große Bedeutung. Aber auch Rückbaustandorte in Großwohnsiedlungen werden hierfür berücksichtigt, Beispiele für derartig umzustrukturierende Großwohnsiedlungen sind Teile des 2. Wohnkomplexes von Heide-Nord, sowie der Westlichen Neustadt.

**für 8.500 WE Baulandpotenzial, davon ca. 1/4 für Ein- und Zweifamilienhäuser**

**Tabelle 4.1: Baulandpotenziale\* für Wohnungsbau 2020**

	in Ein- und Zweifamilienhäusern		in Mehrfamilienhäusern		Summe
	Anzahl WE	%	Anzahl WE	%	
<i>Baulückenkataster</i>	151	-	2.090	-	2.241
davon mobilisierbar	50	2,6	697	10,6	747
Bebauungspläne	891 <sup>1)</sup>	46,6	4.115	62,4	5.006
Planungsreserve FNP	400	20,9	250	3,8	650
weitere Planungen/Einzelplanungen	569	29,8	1.528	23,2	2.097
<b>Baulandpotenzial insgesamt</b>	<b>1.910</b>	<b>100</b>	<b>6.590</b>	<b>100</b>	<b>8.500</b>

\*Schätzung, da die WE-Anzahl vom Baustukturtyp (EFH/MFH) und der Marktlage abhängt

<sup>1)</sup> Potenzial umfasst alle Bebauungsplanverfahren, auch Verfahren ohne Rechtskraft. Es kann nicht abgebildet werden, wie viele Flächen bereits verkauft sind.

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

### Baulandpotenzial und Mobilisierung

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

**Geschosswohnungsbau: Baulandpotenzial ausreichend**

Im *Ein- und Zweifamilienhaussegment* muss eine Annahme über die Mobilisierbarkeit des Baulandpotenzials getroffen werden, um zu beurteilen, ob das Baulandpotenzial ausreichend ist. Erfahrungsgemäß ist eine vollständige Mobilisierung der theoretischen Potenziale kaum möglich. Bei einer anteiligen Mobilisierungsquote von 75 % steht im Ein- und Zweifamilienhaussegment ein mobilisierbares Potenzial von ca. 1.430 WE zur Verfügung, davon mehr als 890 WE in Bebauungsplänen.

**Ein- und Zweifamilienhaussegment: mobilisierbares Potenzial 1.430 WE**

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

- Das mobilisierbare Baulandpotenzial umfasst mehr als das 11-Fache der durchschnittlichen Neubautätigkeit der letzten zehn Jahre in Ein- und Zweifamilienhäusern (2010 - 2019: ca. 124 WE p. a<sup>9)</sup>).
- Im ISEK Halle 2025, welches auf das Gutachten „Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Halle (Saale)“ basiert, wird (bis 2030) ein jährlicher Neubaubedarf im Mittel von 156 WE<sup>10)</sup> im Eigenheimsegment erwartet. Das Baulandpotenzial beträgt mehr als das 9-Fache davon.

<sup>9)</sup> Variante II: 2015 - 2022: 138 WE, 2023 - 2030: 175 WE, 2015 - 2030: 156 WE

<sup>10)</sup> 2010 = 139 WE, 2011 = 118 WE, 2012 = 133 WE, 2013 = 142 WE, 2014 = 106 WE, 2015 = 106 WE, 2016 = 145 WE, 2017 = 130 WE, 2018 = 114 WE, 2019 = 108 WE

Seit 2010 liegen die Fertigstellungszahlen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich unter 150 WE p. a., in den Jahren 2014/2015 und 2019 sogar nur bei etwas mehr als 100 WE p. a., dies stellt im Vergleich mit anderen Städten (siehe auch Kapitel 8) einen sehr niedrigen Wert dar. Aus vielfältigen Gründen (u. a. Demografie) ist davon auszugehen, dass die Baufertigungszahlen in den nächsten Jahren für die Stadt Halle (Saale) steigen werden. Unter Berücksichtigung der Baurechtschaffung - die einen genügenden zeitlichen Vorlauf von mindestens 5 Jahren aufweisen muss - sind bereits jetzt marktwirksame Verknappungstendenzen erkennbar. Es müssen verstärkt Flächen mobilisiert werden.

Diese gesamtstädtische Betrachtung hat jedoch nur begrenzte Aussagekraft, da die Nachfragepräferenz nach bestimmten, bevorzugten Lagen unberücksichtigt bleibt (s. a. Kapitel 7.4 - Aktuelle und künftige Lage am Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarkttakteure).

### 4.3 Mieten

Die aktuelle Marktsituation zeigt sich insbesondere bei den neu abgeschlossenen Mieten sowie den am Markt angebotenen Mietpreisen. Es werden daher die Mieten für Neu- bzw. Wiedervermietungen sowie für Wohnungsangebote analysiert.

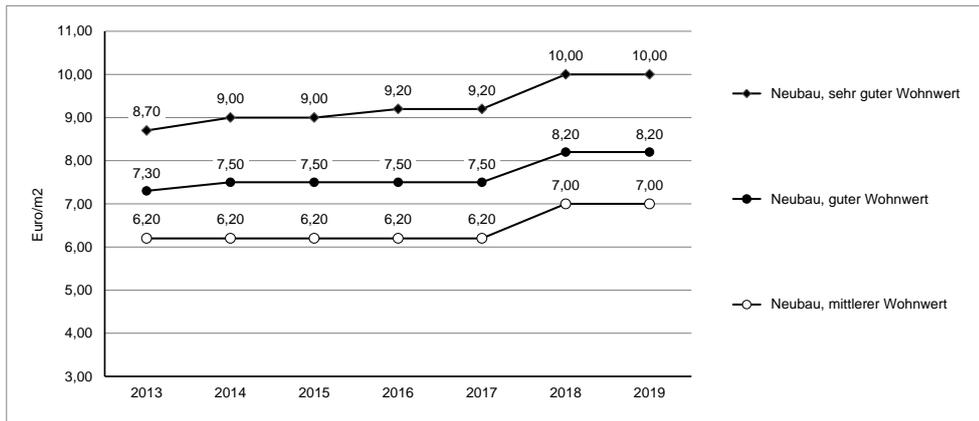
Für Neu- und Wiedervermietungen stehen die Daten des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), Regionalverband Mitte-Ost zur Verfügung. Dies ist ein Unternehmensverbund von überwiegend Immobilienberatern, Maklern, Verwaltern und Sachverständigen. Bei den Daten des IVD handelt es sich um Markteinschätzungen, die auf Informationen der Mitgliedsunternehmen basieren und nicht auf gutachterlich zugänglichen Quellen. Daher werden die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, die u. a. auf Grundlage der tatsächlichen Vertragsabschlüsse beruhen, als weitere Datenquellen herangezogen.

Beide Datenquellen ermöglichen eine differenzierte Auswertung für unterschiedliche Baualtersgruppen und Wohnwerte. Das Differenzierungsmerkmal Wohnwert setzt sich dabei aus einer Lagekomponente (z. B. Durchgrünung des Wohngebiets, Versorgung mit öffentlicher Infrastruktur, Lärmbelastung) und einer Qualitätskomponente (z. B. Ausstattung, architektonische Gestaltung, Modernisierungsstand) zusammen.

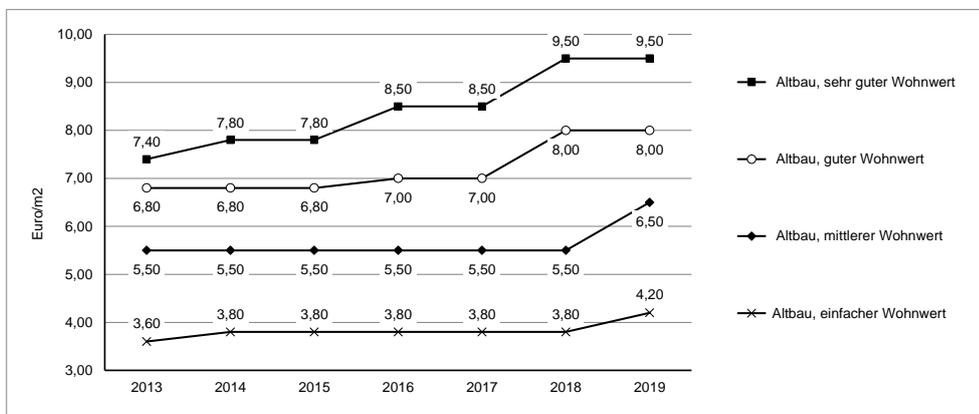
Die Mieten sind in den Marktsegmenten mit gutem bzw. sehr gutem Wohnwert bis 2018 gestiegen, im Folgejahr 2019 jedoch auf dem Preisniveau stabil geblieben. Dem gegenüber haben Wohnungen mit einfachem und mittlerem Wohnwert, deren Mieten bis 2018 weitgehend stabil waren, seit 2018 eine Preissteigerung erfahren. Der stärkste Mietpreisanstieg ist bei den Altbauwohnungen mit mittlerem Wohnwert festzustellen. Hier sind die Mieten innerhalb von zwei Jahren um 18,2 % gestiegen. Die durchschnittliche Miete hat sich damit von 5,50 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2017 auf 6,50 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2019 erhöht. In den anderen Segmenten liegen die Preissteigerungen zwischen 9 und 14 Prozent im genannten Zweijahreszeitraum (Abbildungen 4.6 und 4.7).

**Analyse der  
Wohnungsmieten  
durch den IVD**

**weiterer  
Mietpreisanstieg  
differenziert  
nach Wohnwerten**



**Abbildung 4.6: Monatliche Nettokaltmiete für Neubau nach Wohnwert in Halle (Saale)**  
Anmerkung: bei Erst-/Wiedervermietung einer nicht geförderten Dreizimmerwohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup>  
Quelle: Immobilienverband Deutschland (IVD)  
Stand: 1. Quartal des jeweiligen Jahres



**Abbildung 4.7: Monatliche Nettokaltmiete für Altbau nach Wohnwert in Halle (Saale)**  
Anmerkung: bei Erst-/Wiedervermietung einer nicht geförderten Dreizimmerwohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup>  
Quelle: Immobilienverband Deutschland (IVD)  
Stand: 1. Quartal des jeweiligen Jahres

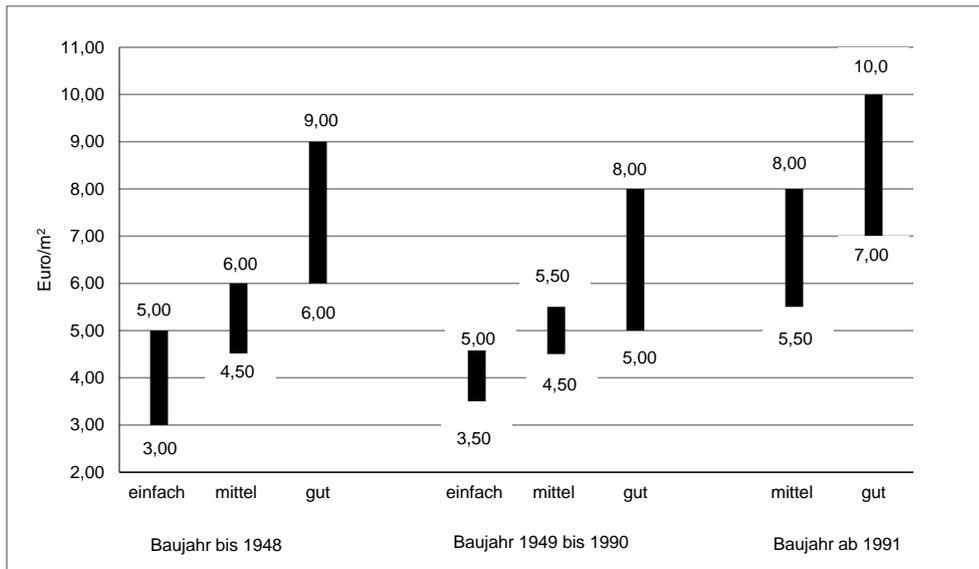
Die Nettokaltmiete für erstvermietete Neubauwohnungen mit sehr gutem Wohnwert liegt mit 10,00 Euro/m<sup>2</sup> mehr als doppelt so hoch wie die Miete für wiedervermietete Wohnungen mit einfachem Wohnwert im Altbau (4,20 Euro/m<sup>2</sup>). Die Ausdifferenzierung des halleischen Mietwohnungsmarkts nach Preissegmenten und Wohnwerten setzt sich weiter fort.

Bei Objekten in Toplagen konnten in den vergangenen Jahren keine weiteren Preissteigerungen verzeichnet werden. Die ermittelten Spitzenmieten in beliebten Wohnlagen in Halle liegen im Jahr 2018 wie in den Vorjahren im Durchschnitt bei 11,50 Euro/m<sup>2</sup>.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt werden ebenfalls Nettokaltmieten für die Stadt Halle (Saale) ausgewiesen.

Insgesamt zeichnen sich für die Mietpreisspannen im Zweijahreszeitraum von 2016 bis 2018 nur leichte Verschiebungen ab (Abbildung 4.8). Für Altbauwohnungen mit gutem Wohnwert sowie für die nach 1991 errichteten Wohnungen erhöhen sich die Spannenwerte um 0,50 Euro/m<sup>2</sup>. Bei Altbauwohnungen mit einfachem und mittlerem Wohnwert haben sich die Quadratmeterpreise gegenüber 2016 nicht verändert. Für Wohnungen des DDR-Wohnungsbaus wird demgegenüber eine Steigerung auch in einfachen und mittleren Lagen um 0,50 Euro/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dies belegen auch die oben dargestellten Mieterhebungen des IVD und kann als Nachholeffekt in diesem Segment mit langjährig stabil niedrigen Mieten interpretiert werden.

Analyse der Mieten  
durch den  
Gutachterausschuss



**Abbildung 4.8: Monatliche Nettokaltmiete von Wohnungen in Halle (Saale) nach Baujahr und Wohnwert 2018**

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Die Angebotsmieten spiegeln die aktuelle Marktsituation wider, da sie die am Markt angebotenen Mietpreise abbilden (Abbildung 4.9). Sie stellen jedoch nicht die tatsächlichen Neuvertragsmieten dar, die i. d. R. etwas nach unten abweichen können. Die Auswertung der Angebotsmieten basiert auf der empirica-Preisdatenbank. Diese enthält umfangreiche Informationen aus Wohnungsinseraten der verschiedensten Quellen (große Online-Vermietungsportale, spezialisierte Internetseiten, Printmedien, Webseiten von Wohnungsunternehmen). Die Daten werden kontinuierlich erhoben, geprüft und um doppelte Datensätze sowie mehrfach inserierte Angebote bereinigt.

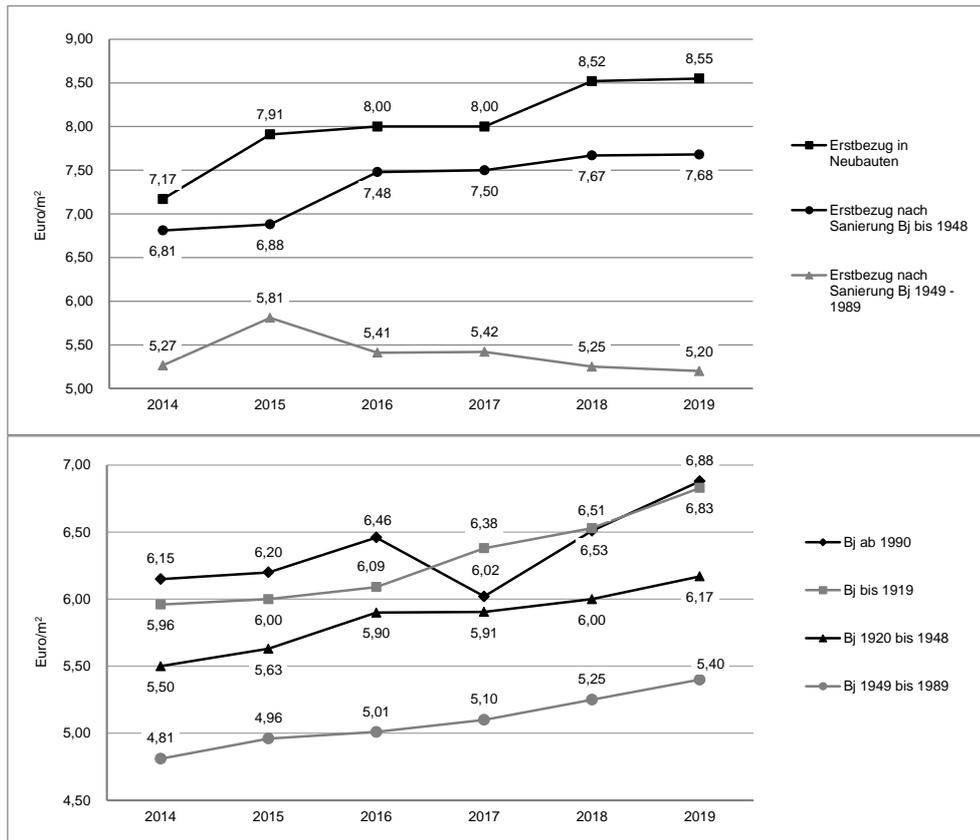
**Angebotsmieten auf Grundlage der empirica-Preisdatenbank**

Die Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten bildet eine deutliche Preissteigerung der Nettokaltmieten ab. Dies betrifft alle Mietangebote der unterschiedlichen Baualtersklassen und Wohnwerte. Seit 2013 sind die Mieten im Durchschnitt um 14,3 % gestiegen, im Zweijahreszeitraum 2017 bis 2019 waren es 3,7 %.

**stetiger Anstieg der Angebotsmieten**

Die höchsten Mieten werden für neu errichtete bzw. neu sanierte Wohnungen verlangt mit durchschnittlich 8,55 Euro/m<sup>2</sup> (Erstbezug Neubau) bzw. 7,68 Euro/m<sup>2</sup> (Erstbezug nach Sanierung). Bei neu sanierten Nachkriegsbeständen sind die Mieten dagegen auf 5,20 Euro/m<sup>2</sup> gesunken.

Die durchschnittlichen Mieten für die verschiedenen Baualtersklassen stellen sich wie folgt dar: Mieten für Altbauten (Baujahr bis 1948) liegen bei 6,60 Euro/m<sup>2</sup>. Wohnungen des DDR-Wohnungsbaus werden im Durchschnitt für 5,40 Euro/m<sup>2</sup> angeboten. Beide Wohnungsmarktsegmente unterliegen jedoch einer gleichen Preissteigerung von rd. 6 % (2017 - 2019). Die Angebotsmieten für nach 1990 errichtete Wohnungen weisen ebenfalls Preissteigerungen auf. Der vergleichsweise niedrige Wert für das Jahr 2017 ist als Ausnahme zu werten und nicht als Trendwende, wie die Mietentwicklung der Folgejahre bestätigt.



**Abbildung 4.9: Durchschnittliche Angebotsmieten in Halle (Saale) bei Erstbezug sowie nach Baujahr in Euro je m<sup>2</sup> (Median der Nettokaltmiete)**

Quelle: empirica-Preisdatenbank

Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres, Ausnahme 15.11.2017

Neben den Analysen des IVD, des Gutachterausschusses und der empirica-Preisdatenbank enthält der kommunale Mietspiegel wichtige Daten zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete berücksichtigt die Mietpreisentwicklung der vergangenen sechs Jahre (gemäß der Gesetzesänderung von 2019!) und zwar sowohl bei Bestandsmietverträgen als auch bei Neu- und Wiedervermietung. Daher weicht die ortsübliche Vergleichsmiete in der Regel von den durchschnittlichen Neuvertrags- sowie Angebotsmieten ab.

Für die Stadt Halle (Saale) wird im Jahr 2020 ein aktueller Mietspiegel erhoben, dessen Ergebnis in den nachfolgenden Wohnungsmarktberichten einfließen wird.

**Mietspiegel für die Stadt Halle (Saale) ab 2021 verfügbar**

#### 4.4 Überblick zur Entwicklung des Immobilien- und Wohnungsmarktes, der Baulandpotenziale und Mieten

Der Immobilienmarkt in Halle ist in den Jahren 2017 und 2018 vor allem durch steigende Kaufpreise geprägt. Der Anstieg führt in allen Segmenten dazu, dass ein teilweise deutlich höheres Preisniveau erreicht wird. Einen Höchststand der Preise verzeichnen neugebaute Eigentumswohnungen im Erstverkauf (3.840 Euro/m<sup>2</sup>) ebenso wie unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus. Diese kosteten 2018 in Halle durchschnittlich 151 Euro/m<sup>2</sup>. Bemerkenswert ist das weiter wachsende Preisgefälle zu Baugrundstücken im suburbanen Umland, das gegenwärtig bei einer Preisdifferenz von fast 101 Euro/m<sup>2</sup> liegt. Dieser hohe Preisunterschied ist Anlass für hallesche Haushalte, ihr Eigenheim nicht in der Stadt Halle (Saale), sondern im Umland zu errichten. Bei der Zahl der Erwerbsvorgänge zeigt sich, eine sehr hohe Dynamik beim Verkauf von Eigentumswohnungen sowie eine sinkende Dynamik beim Verkauf unbebauter Wohngrundstücke.

**weiter steigende Kaufpreise am Immobilienmarkt**

Eine Analyse der Baulandpotenziale ist eine wichtige Grundlage für künftige Entscheidungen zur Baulandausweisung. Da im Mehrfamilienhaussegment überwiegend auf Bauflächen im Bestand (Baulücken, Abrissflächen u. ä.) zurückgegriffen werden kann und das Potenzial hierfür ausreichend ist, konzentriert sich die Betrachtung auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Nach der aktualisierten Potenzialerhebung von 2019 steht in diesem Segment ein mobilisierbares Potenzial von ca. 1.430 WE zur Verfügung. Da für viele der Flächen erst Baurecht über Bebauungspläne geschaffen werden muss und dies einen zeitlichen Vorlauf erfordert, ist in den nächsten Jahren eine zunehmende marktwirksame Knappheit an Bauland für den individuellen Wohnungsbau zu erwarten. Die Bewertung im hier vorgelegten Wohnungsmarktbericht stellt im Wesentlichen eine Fortführung der früheren Bewertungen dar und spiegelt die aktuell niedrige Bautätigkeit wider.

**zunehmend knapp:  
mobilisierbares  
Bauland für Ein- und  
Zweifamilienhäuser**

In den vergangenen Jahren ist ein Anstieg des Mietpreisniveaus in Halle zu erkennen, der vor allem durch steigende Preise für höherwertige Wohnungen getragen wird, aber inzwischen fast alle Wohnungsmarktsegmente und Wohnwertstufen erreicht hat. Gleichzeitig ist eine zunehmende qualitative Differenzierung des Mietwohnungsmarkts zu beobachten, die sich unter anderem in wachsenden Preisunterschieden ausdrückt.

**steigende Mieten und  
weitere Ausdifferen-  
zierung des Mietwoh-  
nungsmarkts**

Indikator	Tendenz
durchschnittlicher Kaufpreis für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 2016 - 2018	↗
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhausgrundstücke 2016 - 2018	↗↘
durchschnittlicher Kaufpreis Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr nach 1990) 2016 - 2018	↗
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhäuser 2016 - 2018	↗↗
durchschnittlicher Kaufpreis Eigentumswohnungen 2016 - 2018	↗↗
Baulandpotenziale für Ein- und Zweifamilienhäuser	zunehmend knapp
Baulandpotenziale für Mehrfamilienhäuser	ausreichend
Mietniveau 2019	↗

## 5. Wohnungsmarktentwicklung

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

### 5.1 Fluktuation

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

Ab Mitte der 90er Jahre bewegte sich die innerstädtische Mobilität auf einem teilweise sehr hohen Niveau, seit Beginn der 2000er Jahre ist sie vom Spitzenwert aus kontinuierlich fallend, zwischen 2010 und 2015 auf konstantem Niveau und in den letzten vier Jahren wieder fallend (Abbildung 5.1). Im Jahr 2019 lag die Umzugsquote bei 8,2 % und damit 6,3 Prozentpunkte unter dem Maximum (14,5 %) des Jahres 1998 und hat sich damit dem niedrigsten Niveau aus dem Jahr 1994 (7,0 %) genähert. Bemerkenswert ist, dass über den gesamten Beobachtungszeitraum der Anteil der Umzüge innerhalb desselben Stadtteils/-viertels relativ konstant bei etwas unter einem Drittel - mit abnehmender Tendenz - liegt.

Die gesunkene Umzugsquote ist einerseits ein Hinweis auf eine zunehmend ausgeglichene Marktlage (Reduzierung des Überangebots der 2000er Jahre), steht andererseits aber im Zusammenhang mit der Alterung der Bevölkerung (geringere Umzugsneigung) und der erheblichen Verbesserung der Wohnverhältnisse (höhere Zufriedenheit mit der Wohnung).

weiter sinkende  
innerstädtische  
Mobilität

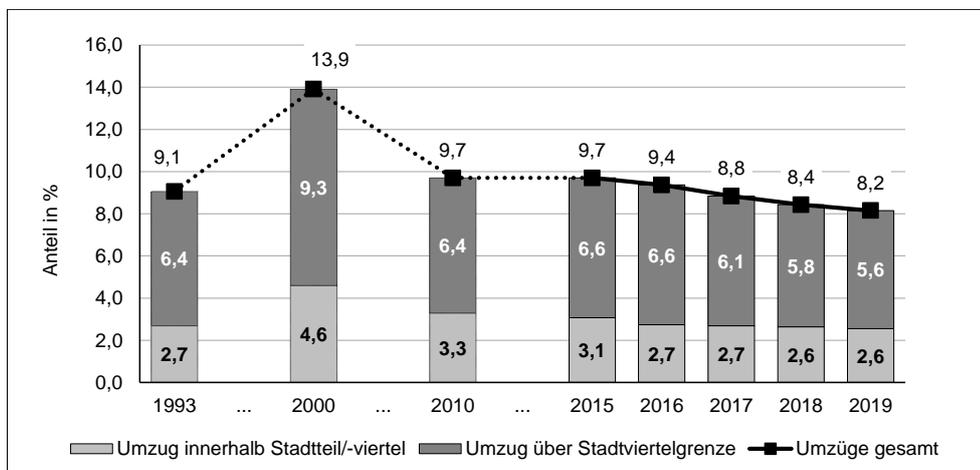


Abbildung 5.1: Anteil der Umzüge innerhalb des Stadtgebietes bezogen auf die Einwohnerzahl des Vorjahres

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

### 5.2 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand in Halle (Saale) wird von der Stadtverwaltung in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen und durch Vor-Ort-Erhebungen ermittelt. Er umfasst als Stichtagsleerstand methodenbedingt auch die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendige Fluktuationsreserve. Problematisch hinsichtlich der Datensicherheit sind die Bestände der Privateigentümer, die sich auf das Altbaugesamt konzentrieren und primär in der Innenstadt bzw. innenstadtnah liegen. Umfassende Vor-Ort-Erhebungen fanden in den Jahren 2005, 2008 und 2011 statt, im Anschluss wurde fortgeschrieben. Seit 2017 fanden in einigen Stadtvierteln wieder Vor-Ort-Erhebungen statt, die angesichts der Marktentwicklung tendenziell eine Verringerung des gemessenen Leerstandes nachweisen.

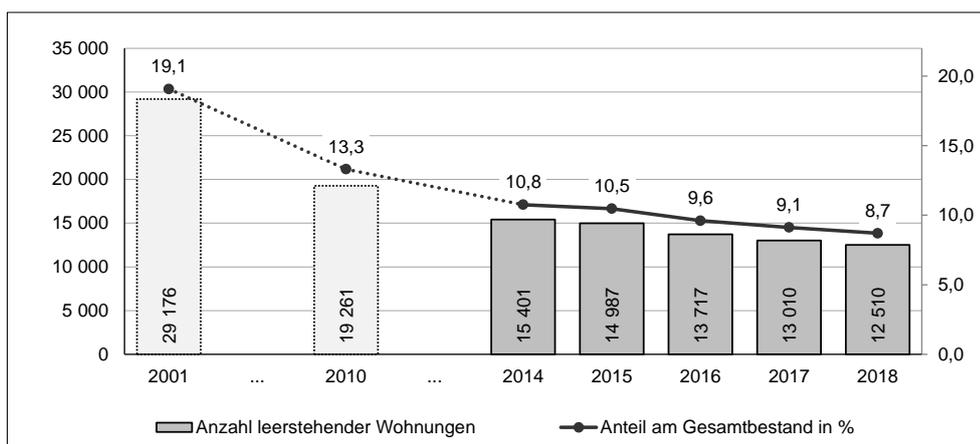
Nach dem Höhepunkt des Wohnungsleerstandes in Halle Mitte des Jahres 2003 mit 31.111 WE (21,0 % des Gesamtbestandes) reduzierte sich dieser bis zum Jahresende 2018 kontinuierlich auf 12.510 WE (inkl. 340 stillgelegten WE) bzw. 8,7 % (Tabelle 5.1 und Abbildung 5.2). Das Förderprogramm Stadtumbau Ost war dominierender Faktor bei der Leerstandsreduzierung und konnte 2004 seinen größten Mengeneffekt erzielen. Durch das Programm konnten die Unternehmen der verfassten Wohnungswirtschaft den Leerstand in ihren Beständen erheblich um mehr als drei Viertel bzw. 14.087 WE senken. 2015 erreichte er die Zehn-Prozent-Schwelle und liegt zuletzt (2018) bei 8,5 % (ohne stillgelegte WE) - verglichen mit den Vorjahren ein deutlicher Rückgang des Wohnungsleerstands. Der Beitrag des Wohnungsabrisses an der Leerstandsreduzierung ist in den vergangenen Jahren auf nahezu null gesunken, da er für viele Wohnungsunternehmen wirtschaftlich nicht mehr erforderlich war. Zudem ist Wohnungsleerstand auch ein Problem privater Altbaubestände, wo die Sicherung und Sanierung leerstehender Gebäude angestrebt wird. Obwohl das Leerstandsproblem nicht mehr so akut ist wie zu Beginn der 2000er Jahre ist erkennbar, dass es inzwischen wieder zu problematischen Konzentrationen von Leerständen in bestimmten Gebieten (z. B. Silberhöhe) kommt.

**Leerstandsquote auf  
8,7 % gesunken**

**Tabelle 5.1: Wohnungsleerstand in Halle (Saale)**

	Insgesamt am 31.12. des Jahres						
	2001	2010	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl leerstehender Wohnungen (Eigenerhebung der Stadt)	29.176	19.261	15.401	14.987	13.717	13.010	12.510
Veränderung gegenüber der vorherigen Abschätzung (absolut)	2.577	-1.111	-246	-414	-1.270	-707	-500
Veränderung gegenüber der vorherigen Abschätzung (relativ) in %	9,7	-5,5	-1,6	-2,8	-9,3	-5,4	-4,0
Anteil leerstehender Wohnungen am Bestand in %	19,3	13,3	10,8	10,5	9,6	9,1	8,7
Veränderung des Anteils leerstehender Wohnungen am Bestand in Prozentpunkten	x	-0,8	-0,2	-0,3	-0,9	-0,5	-0,4

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



**Abbildung 5.2: Anzahl leerstehender Wohnungen und Anteil am Gesamtbestand**

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

Mit ca. 65 % befinden sich zwei Drittel des Leerstandes in den Beständen von Privateigentümern, einerseits häufig Kleineigentümer mit nur einem Haus im Altbau (Tabelle 5.2) und andererseits private Wohnungsunternehmen in den Großwohnsiedlungen. Dieser Anteil ist mit leicht sinkender Tendenz seit Jahren hoch. In den Beständen der privaten und sonstigen Eigentümer liegt der Leerstandsquote

**ca. 2/3 des  
Leerstandes  
im Bestand von  
Privateigentümern**

mit 9,6 % über dem Durchschnitt und betrifft überwiegend Altbauten, aber auch zu ca. 40 % Wohnungen im Plattenbau. Das andere Drittel des Leerstands ist in den Beständen der genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen zu finden. Deren Bestände weisen insgesamt eine geringere Leerstandsquote von 6,9 % auf.

Die 12.170 leerstehenden Wohnungen in Halle verteilen sich je zur Hälfte auf Altbauten und auf Gebäude in Plattenbauweise, wobei letztere sich größtenteils in den Großwohnsiedlungen, teilweise auch in innerstädtischen Lagen befinden. Lagen). In den am stärksten nachgefragten Stadtvierteln der Inneren Stadt wird der Leerstand in den nächsten Jahren das normale Marktniveau der Fluktuationsreserve erreichen (1 bis 5 % Stichtagsleerstand, Paulusviertel aktuell knapp über 5 %).

Besonders für den Leerstand in Altbauten kann Abriss nur selten eine Lösung sein, da dies den Zielen des Stadtumbaus und der stadtbildprägenden Bedeutung dieser Bestände widerspricht, zumal sich die Nachfragesituation günstig entwickelt. Die positiven Erfahrungen - insbesondere aus dem Altbaumanagement in der Südlichen Innenstadt, hier wurden mit Sicherungsmitteln aus dem Stadtumbau-Programm knapp 600 WE reaktiviert - wurden deswegen auf weitere Gebiete in den Stadtumbaugebieten Nördliche und Südliche Innentadtausgeweitet und fanden hier insbesondere in weniger attraktiven Lagen wie z. B. an Hauptverkehrsstraßen Anwendung.

**Tabelle 5.2: Wohnungsleerstand in Halle (Saale) nach Eigentümern 2018**

	HWG, GWG und Wohnungsgenossenschaften	private und sonstige Eigentümer
Anzahl leerstehende Wohnungen (Eigenerhebung)	3.940	8.230
Veränderung gegenüber 31.12.2002 (absolut)	-14.087	9.343
Anteil leerstehender Wohnungen am Bestand in %	6,9	9,6
Anteil der Eigentümergruppen am gesamten Leerstand in %	31,3	65,4

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

### 5.3 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsmarktes

Die innerstädtische Mobilität ist nach einer relativ stabilen Phase ab 2015 kontinuierlich gesunken. Mit 8,2 % hat sie 2019 den niedrigsten Stand der Zeitreihe erreicht. Dies ist einerseits ein Hinweis auf eine ausgeglichene Marktlage, steht andererseits aber im Zusammenhang mit der Alterung der Bevölkerung und der erheblichen Verbesserung der Wohnverhältnisse in den 90er Jahren.

Der seit den 2000er Jahren einflussreichste Faktor für die Wohnungsmarktentwicklung war das Programm Stadtumbau Ost, das zu einem deutlich gesunkenen Leerstand beigetragen hat. Ab Mitte der 2000er Jahre wirkt die steigende Wohnungsnachfrage durch wachsende Haushaltszahlen dem Leerstand entgegen. Der Wohnungsleerstand ging bis Ende 2018 gegenüber 2017 um 500 WE (inkl. 340 stillgelegter WE) zurück, die Leerstandsquote liegt damit bei 8,5 % (8,7 % inkl. stillgelegter WE). In der Gesamtbilanz ging der Leerstand seit Wirksamwerden des Programms vom Spitzenwert 31.000 WE (Jahresmitte 2003) inzwischen um knapp 19.000 WE zurück. Dies ist ein großer Erfolg. Der Wohnungsrückbau vollzog sich allerdings fast ausschließlich in den Beständen der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft, die ihren Leerstand um mehr als drei Viertel senken konnte. Der Leerstand im privaten Altbausegment sinkt zwar langsamer, aber in den Stadtvierteln der Inneren Stadt kontinuierlich.

**Umzugsquote auf  
8,2 % gesunken**

**Leerstandsquote auf  
8,7 % gesenkt  
(inkl. stillgelegter WE)**

**Leerstand im privaten  
Altbaubestand konti-  
nuierlich sinkend**

Indikator	Tendenz
Innerstädtische Mobilität (Umzugsquote) 2019	→↓
Leerstandsquote 2018 gegenüber 2017	↓
Anteil der Wohnungsunternehmen am Wohnungsleerstand 2018	↗
Anteil privater Eigentümer am Wohnungsleerstand 2018	↓

## 6. Teilräumliche Beobachtung

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

Im Rahmen des Wohnungsmarktbeobachtungssystems werden Indikatoren auf der Ebene der 43 Stadtteile bzw. Stadtviertel erhoben.

**hohe Bedeutung der teilräumlichen Analyse**

In der teilräumlichen Beobachtung werden sowohl die kleinräumige Ebene der Stadtteile bzw. Stadtviertel als auch darüber hinaus Gebietskategorien verwendet, welche aus strukturell ähnlichen Stadtvierteln aggregiert wurden (Tabelle 6.1). Bei Darstellung auf Ebene der Gebietskategorien können die Informationen zu den einzelnen Stadtvierteln im Datenband recherchiert werden.

**Gebietskategorien nach strukturell ähnlichen Stadtvierteln**

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

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

Für das Bund-Länder-Programm **Stadtumbau Ost** und das nachfolgende Bund-Länder-Programm **Stadtumbau**, das ISEK Halle 2025 und das diesbezügliche Monitoring spielten bzw. spielen in erster Linie die Stadtumbaugebiete eine Rolle. Die Stadt Halle (Saale) weist sechs Stadtumbaugebiete aus, die weitgehend der administrativen Stadtviertelgliederung entsprechen:

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

**sechs Stadtumbaugebiete**

### 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.

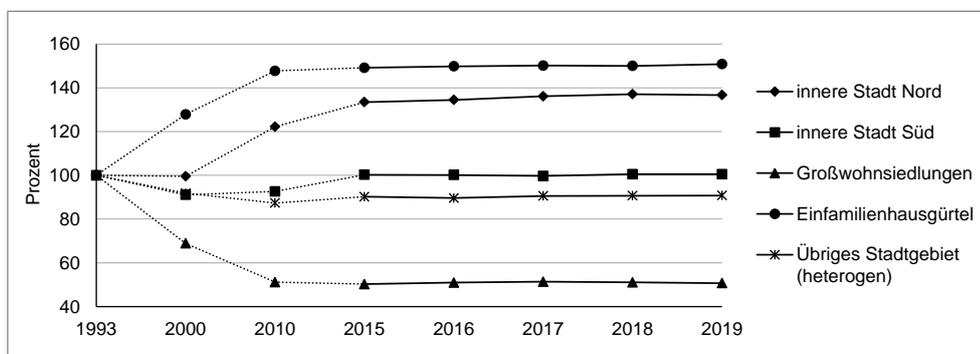
#### 6.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Seit 2017 verzeichnet die teilräumliche Bevölkerungsentwicklung erneut sehr unterschiedliche Trends. Die Einwohnerzahl der vier Großwohnsiedlungen schrumpfte seit Mitte der 90er Jahre überproportional stark. Infolge der krisenbedingten Zuwanderung aus dem Ausland in den Jahren nach 2015 wurde dieser Effekt nur

leicht gedämpft. Im sonstigen Stadtgebiet war ein räumliches Mosaik aus Schrumpfung, Konsolidierung und Wachstum zu verzeichnen. In den letzten beiden Jahren stellt sich die Situation - getragen durch die gesamtstädtisch stagnierende Bevölkerungsentwicklung - etwas anders dar. Es gibt inzwischen 19 Stadtviertel mit einem negativen Bevölkerungssaldo (Maximalwert: -519 Einwohner, Durchschnitt: -78 Einwohner). Alle anderen Stadtviertel - auch Teile der Großwohnsiedlungen - weisen eine positive Bevölkerungsentwicklung auf.

Im Zeitraum von 1993 bis 2019 haben die Großwohnsiedlungen ca. 77,3 Tsd. Einwohner verloren, davon den größten Teil (ca. 86 %) im Zeitraum zwischen 1993 und 2005. Im Gegensatz dazu zeigt das übrige Stadtgebiet ein Wachstum von ca. 22,5 Tsd. Einwohnern, wobei die Innere Stadt Süd, insbesondere mit der Südliche Innenstadt und Gesundbrunnen, aber auch die Nördliche Neustadt die stärksten Gewinne verzeichnen. Hier sind neben den anderen Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre (auch im Stadtviertel Damaschkestraße) seit Beginn der 2000er Jahre eine Stabilisierung und in den letzten zwei Jahren ein leichter Anstieg zu beobachten (Abbildung 6.1). Für die Gesamtstadt ergibt sich ein Verlust von 54,8 Tsd. Einwohnern in 26 Jahren. Im Jahr 1993 wohnte mit 53 % die Mehrheit der Bevölkerung in den Großwohnsiedlungen, 2019 waren es nur noch ca. 33 %.

**Zeitraum 1993 - 2019:  
Einwohnergewinne in  
Einfamilienhausgebieten  
und Innere Stadt;  
Einwohnerückgang in  
Großwohnsiedlungen**



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

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

In den Jahren 2017 bis 2019 zeichnen sich insbesondere in den östlichen Stadtvierteln steigende Einwohnerzahlen ab (Abbildung 6.2). *Einwohnergewinne* erzielten in den vergangenen Jahren die Stadtviertel Büschdorf (+2,9 %), Reideburg (+2,9 %), Dautzsch (+2,5 %), Freiimfelde (+1,9 %), Gesundbrunnen (+1,6 %) und Mötzlich (+1,2 %). Ein Sonderfall ist das mit wenigen Einwohnern belegte innenstadtnahe Stadtviertel Saaleaue mit einem Einwohnerzuwachs von +9,7 % (+64 Einwohner) aufgrund der baulichen Entwicklung im Bereich Sophienhafen. Etwas weniger als die Hälfte der gesamten Stadtviertel kann bezüglich der Einwohnerentwicklung als ausgeglichen bezeichnet werden; dies betrifft sowohl innerstädtische als auch Stadtrandgebiete sowie einem Teil der Einfamilienhaussiedlungen. Von den Großwohnsiedlungen weisen die Südstadt, Nördliche Neustadt und Heide-Nord eine ausgeglichene Einwohnerentwicklung auf. *Einwohnerverluste* verzeichnen in den Jahren 2017 - 2019 insbesondere die anderen Großwohnsiedlungsbereiche mit den Stadtvierteln Südliche Neustadt (-3,3 %), Silberhöhe (-2,8 %) und Westliche Neustadt (-1,8 %). Weitere Stadtviertel mit Einwohnerverlusten sind Diemitz (-1,9 %), Landrain (-1,6 %), Gottfried-Keller-Siedlung, Rade-well/Osendorf und Nietleben (alle -1,4 %) sowie die Stadtviertel Am Wasserturm/Thaerviertel, Kröllwitz und Ortslage Lettin (alle -1,1 %).

**Zeitraum 2017 - 2019:  
Bevölkerungszuwachs  
konzentrierte sich  
auf die östlichen  
Stadtviertel**

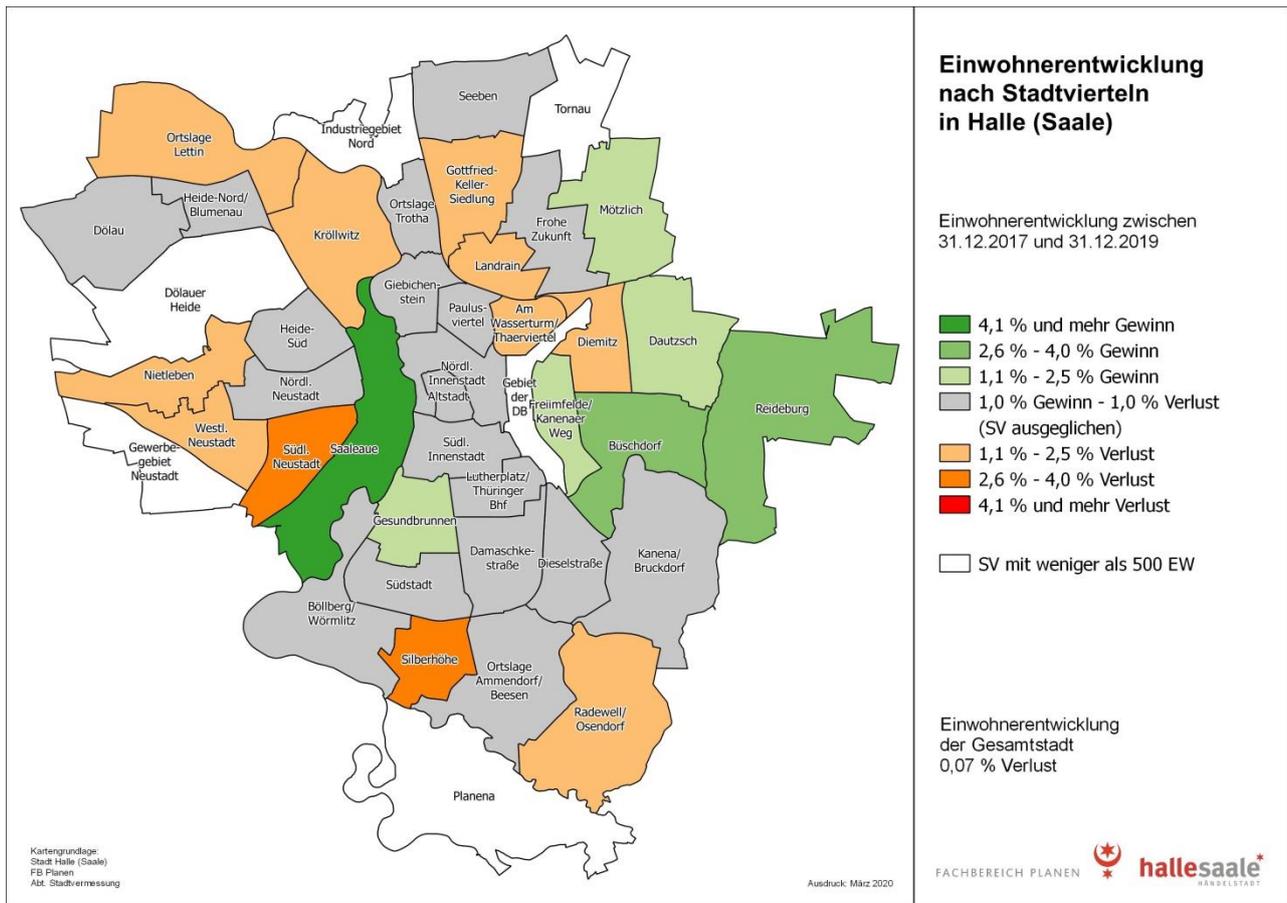


Abbildung 6.2: Einwohnerentwicklung nach Stadtvierteln 2017 - 2019

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

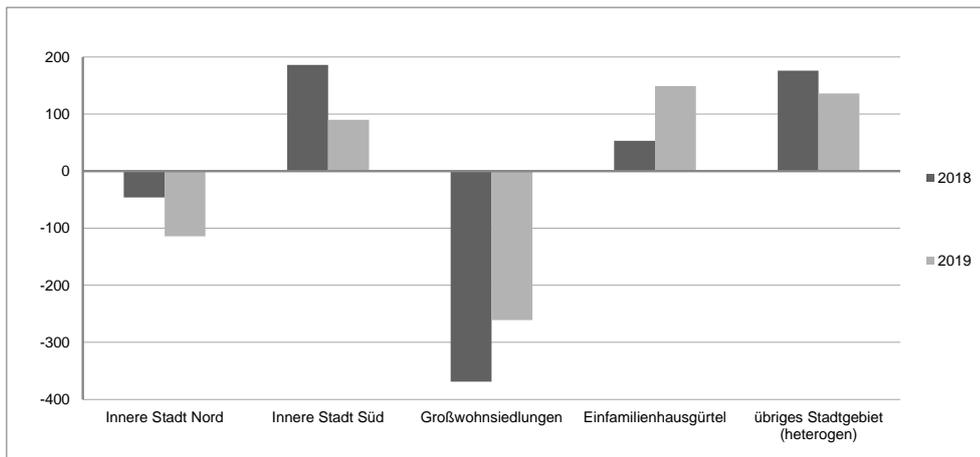
Den stärksten Einfluss auf die teilräumliche Einwohnerentwicklung hat in den Jahren 2018/2019 das innerstädtische Wanderungsgeschehen. Da das Außenwanderungsgeschehen - insbesondere im Jahr 2019 - deutlich abgenommen hat, ist die Binnenwanderung die maßgebliche Größe.

Die **Binnenwanderungsbilanz**, d. h. das Umzugsgeschehen innerhalb der Stadt Halle, folgt ähnlich der gesamten Einwohnerentwicklung strukturellen Grundmustern, auch wenn die Werte in den einzelnen Jahren stark voneinander abweichen können. In den letzten beiden Jahren ist das Binnenwanderungsvolumen gesunken. Außenwanderungsgewinne üben Einfluss auf die Binnenwanderung aus, indem beispielsweise die im Focus der Außenzuwanderung stehenden Stadtviertel (Innenstadtviertel und einige Quartiere der Großwohnsiedlungen) diesen hohen Zuwachs über Binnenwanderungsverluste „ausgleichen“. D. h. sie sind Ankunftsquartiere in der Stadt, von denen aus die Binnenverteilung startet.

**Binnenwanderungsverluste** verzeichnen in den Jahren 2018/2019 die Großwohnsiedlungen (-630 Einwohner) und die Innere Stadt Nord (-160 Einwohner). Der durchschnittliche, jährliche Verlust in den Großwohnsiedlungen setzt sich damit weiter fort, die deutlichsten Verluste zeigt hierbei die Südliche Neustadt (-750 Einwohner). Der Stadtteil Kröllwitz hat den zweit höchsten Verlust (-412 Einwohner), dies ist mit einer überdurchschnittlichen Umzugsmobilität u. a. durch Sanierungstätigkeit in den Beständen der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH sowie durch die Studentenheime im „*weinberg campus*“ zu erklären (Abbildung 6.3).

**Binnenwanderungsgewinne** erzielen in diesem Zeitraum sowohl Teile Inneren Stadt Süd wie Gesundbrunnen (+282), aber auch der Großwohnsiedlungen wie die Nördliche Neustadt (+225). Weitere deutliche Gewinne zeigen die Ortslage Ammendorf/Beesen und Damaschkestraße (jeweils +176), die Einfamilienhausgebiete Büschdorf (+168) und Böllberg/Wörmnitz (+101) sowie Giebichenstein (+113) als Teil der Inneren Stadt Nord.

**Großwohnsiedlungen sind Schwerpunkt der Binnenwanderungsverluste**



**Abbildung 6.3: Binnenwanderungssaldo nach Gebietskategorien 2018 - 2019**

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Mit einer vom Institut für Länderkunde in Leipzig entwickelten Internetanwendung lassen sich die **Binnenwanderungsverflechtungen der Stadtviertel** untereinander visualisieren.

Typisch ist für die Binnenwanderung allgemein, dass die intensivsten Verflechtungen mit den jeweils benachbarten Stadtvierteln bestehen.

Das Stadtviertel Gesundbrunnen als Beispiel mit einem positiven Binnenwanderungssaldo weist 2019 gegenüber anderen innenstädtischen Vierteln Gewinne auf, insbesondere gegenüber der Südlichen und Nördlichen Innenstadt, dem Stadtviertel Lutherplatz/Thüringer Bahnhof, aber auch gegenüber dem Großwohnsiedlungsquartier Südliche Neustadt (Abbildung 6.4). Wanderungsverluste verzeichnet das Stadtviertel Gesundbrunnen nur in geringer Höhe, u. a. an die Südstadt, Ortslage Ammendorf/Beesen, Dieselstraße und Kröllwitz. Die Binnenwanderungsgewinne des Stadtviertels Gesundbrunnen erklären sich u. a. aus dem Zuzug des sich weiter vertuernden innenstadtnahen Wohnungsmarktes und des vielfältigen Wohnungsangebots im Stadtteil.

Das Stadtviertel mit den höchsten Binnenwanderungsverlusten 2019 ist die Südliche Neustadt, das sehr stark als Ankunftsquartier für Zuwanderung aus dem Ausland fungiert (Abbildung 6.5). Gewinne werden - auf sehr niedrigem Niveau - gegenüber den Stadtteilen Silberhöhe und Kröllwitz verzeichnet. Diese werden jedoch überkompensiert infolge erheblicher Verluste innerhalb von Neustadt, aber auch anderen innenstädtischen Gebieten. In Neustadt zeigt sich in den letzten Jahren weiterhin eine problematische Selektivität der Binnenwanderung nach dem Merkmal Staatsangehörigkeit: die Wanderungsverluste bei Deutschen sind niedriger als im letzten Wohnungsmarktbericht (2017: -505, 2019: -339), aber immer noch erheblich, die Gewinne bei den Ausländern nehmen signifikant ab (2017: +198, 2019: +29). D. h. nach Stadtvierteln betrachtet: anhaltende Binnenwanderungsverluste der Deutschen in der Südlichen Neustadt und steigende Binnenwanderungsgewinne der Ausländer in der Nördlichen Neustadt.

**Erstes Beispiel:  
Gesundbrunnen**

**Zweites Beispiel:  
Südliche Neustadt**

Teilräumliche Beobachtung

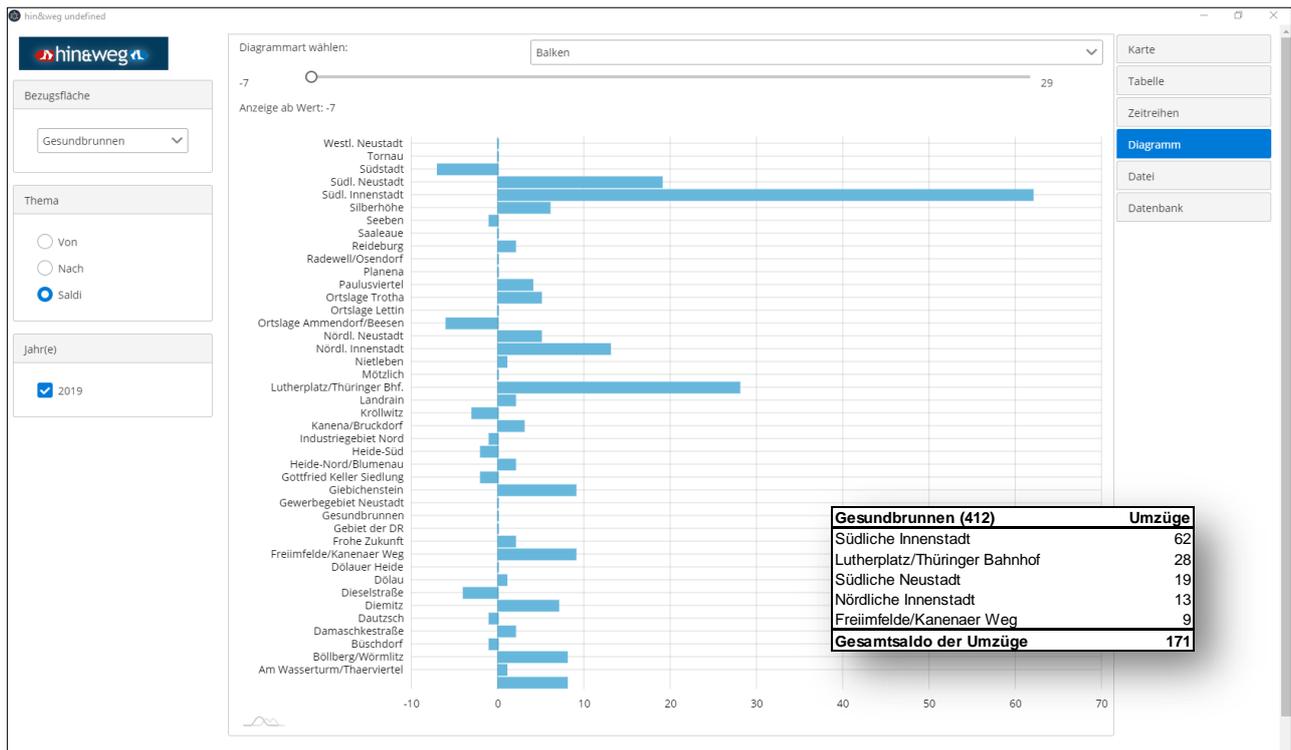


Abbildung 6.4: Binnenwanderungsverflechtung Gesundbrunnen 2019 (Saldo)

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale),  
Anwendung: Leibniz-Institut für Länderkunde Leipzig

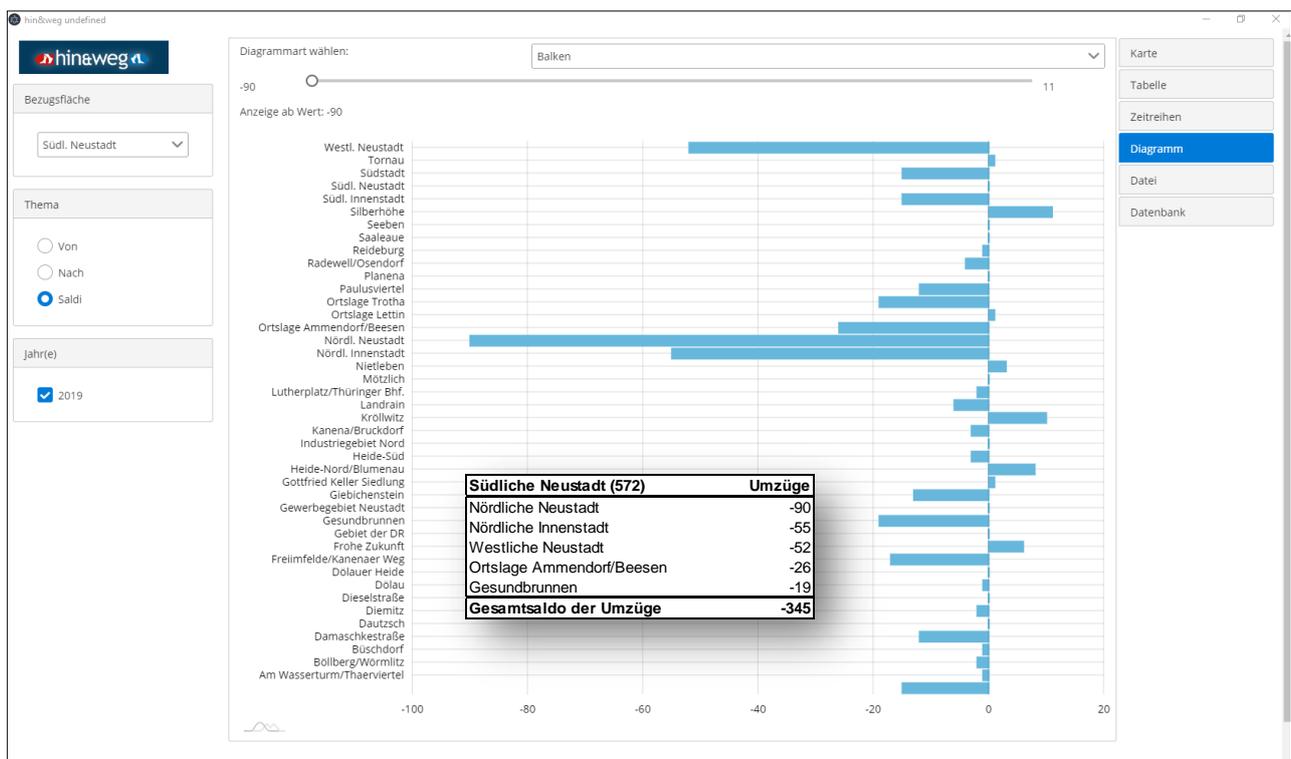
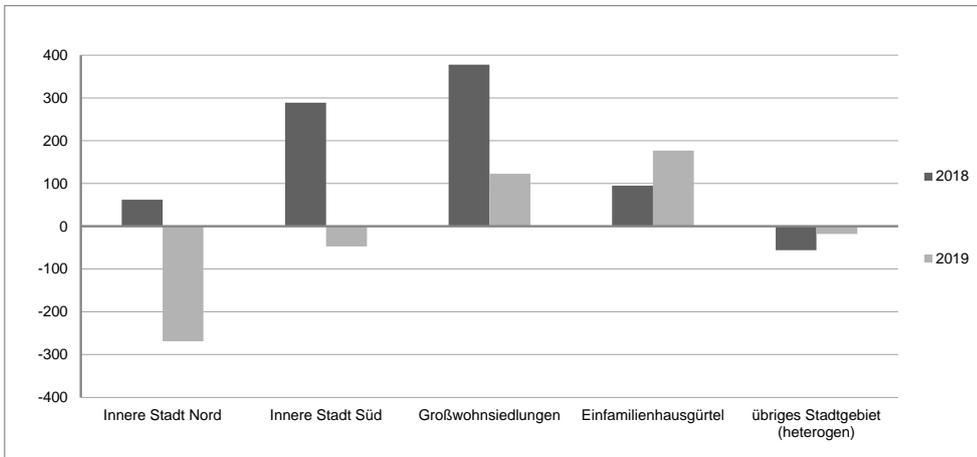


Abbildung 6.5: Binnenwanderungsverflechtung Südliche Neustadt 2019 (Saldo)

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale),  
Anwendung: Leibniz-Institut für Länderkunde Leipzig

Nach den (zusammengefassten) Gebietskategorien weisen die überwiegenden Teilräume ein positives **Außenwanderungssaldo** auf (Abbildung 6.6). Außenwanderungsgewinne verzeichnen in den Jahren 2018/2019 insbesondere die Großwohnsiedlungen (+501), der Einfamilienhausgürtel (+272) und die Innere Stadt Süd

(+242). Dagegen sind deutliche Verluste in der Inneren Stadt Nord (-207) sowie im geringeren Maß im übrigen Stadtgebiet (-74) zu verzeichnen.



**Abbildung 6.6: Außenwanderungssaldo nach Gebietskategorien 2018 und 2019**

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Bei vertiefter Betrachtung auf Stadtteilebene zeigt sich, dass die Außenwanderungsgewinne sich auf nur sehr wenige Stadtteile konzentrieren (Abbildung 6.7), nämlich auf Kröllwitz (+369), die Westliche Neustadt (+235) sowie die folgenden, alle im südlichen Stadtgebiet liegenden Stadtteile/-vierteln wie: die Südliche Innenstadt (+163), die Südstadt (+113), Gesundbrunnen (+81), aber auch die Nördliche Innenstadt (+85). Negative Außenwanderungsbilanz - in bedeutend geringerem Umfang - weisen z. B. wiederholt das Paulusviertel (-202) und die Ortslage Ammendorf/Beesen (-96) auf.

**Außenwanderungsgewinne konzentrieren sich auf wenige Stadtteile**

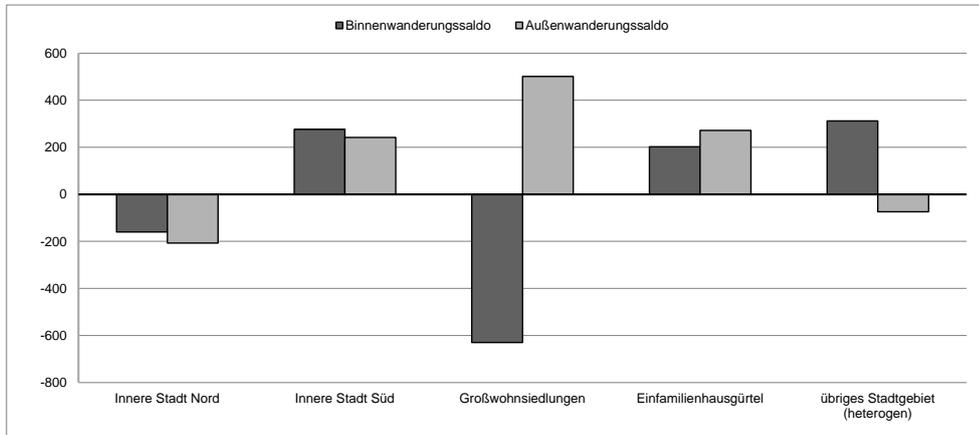


**Abbildung 6.7: Binnen- und Außenwanderungssaldo nach Stadtvierteln 2018 - 2019**  
Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Innerhalb der Außenwanderung kommt der Wanderungsverflechtung mit dem Umland eine besondere Bedeutung zu. Hier sind die Saldi in fast allen Stadtvierteln relativ ausgeglichen, ein nennenswerter negativer Saldo ist lediglich in der Südliche Innenstadt (-150) hervorzuheben. Bei der Fernwanderung zeigen insbesondere Kröllwitz - als Teil des Einfamilienhaushäusergürtels - sowie Teile der Großwohnsiedlungen (Westliche Neustadt, Südstadt) und Teile der Inneren Stadt Süd (Gesundbrunnen) teilweise sehr hohe positive Saldi, die ungünstigste Fernwanderungsbilanz hatte weiterhin das Paulusviertel.

Betrachtet man das Wanderungsverhalten nach den Gebietskategorien (Abbildung 6.8), sind die Großwohnsiedlungen neben dem Einfamilienhausgürtel und der Inneren Stadt Süd deutlicher Profiteur der Außenwanderung. Gleichzeitig weisen die Großwohnsiedlungen den schlechtesten Binnenwanderungssaldo auf und in der Summe beider Wanderungssaldi ein Minus. Die Innere Stadt Nord zeigt als einziges Gebiet Verluste in beiden Kategorien.

**Außenwanderungen:  
Großwohnsiedlungen  
profitierten erneut**



**Abbildung 6.8: Außen- und Binnenwanderungssaldi nach Gebietskategorien 2018 - 2019**

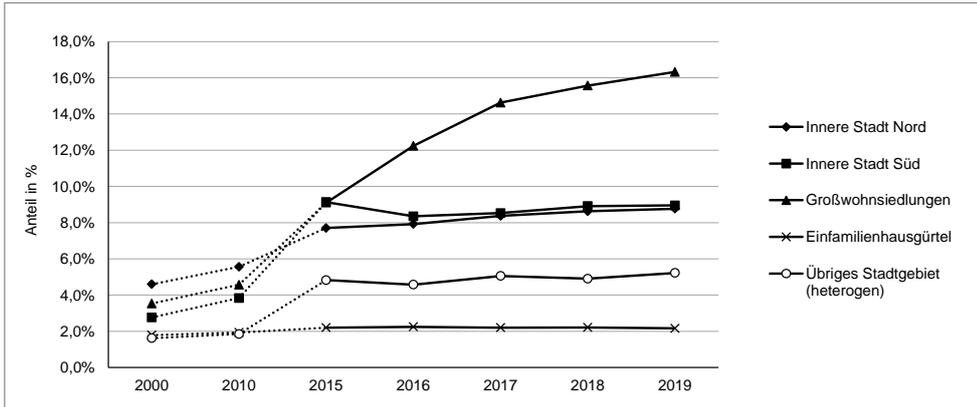
Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

In etwas geringerem Maße als das Wanderungsgeschehen wirkt die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** auf die teilräumliche Einwohnerentwicklung ein. So sind in den innerstädtischen Wohnlagen aufgrund der günstigen Altersstruktur mit einem hohen Anteil von 20- bis 40-Jährigen auch in den Jahren 2018/2019 Geburtenüberschüsse zu verzeichnen - v. a. im Paulusviertel (+261) und in der Südlichen Innenstadt (+156). Im Gegensatz dazu weisen Teile der Großwohnsiedlungen und der Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre aufgrund der Altersentwicklung der Bewohner ein deutliches Geburtendefizit auf (z. B. Westliche Neustadt -356, Silberhöhe -312, Südstadt -233, Gesundbrunnen -201, Damaschkestraße -121) - die Rangfolge hierbei ist die gleiche wie im letzten Monitoring.

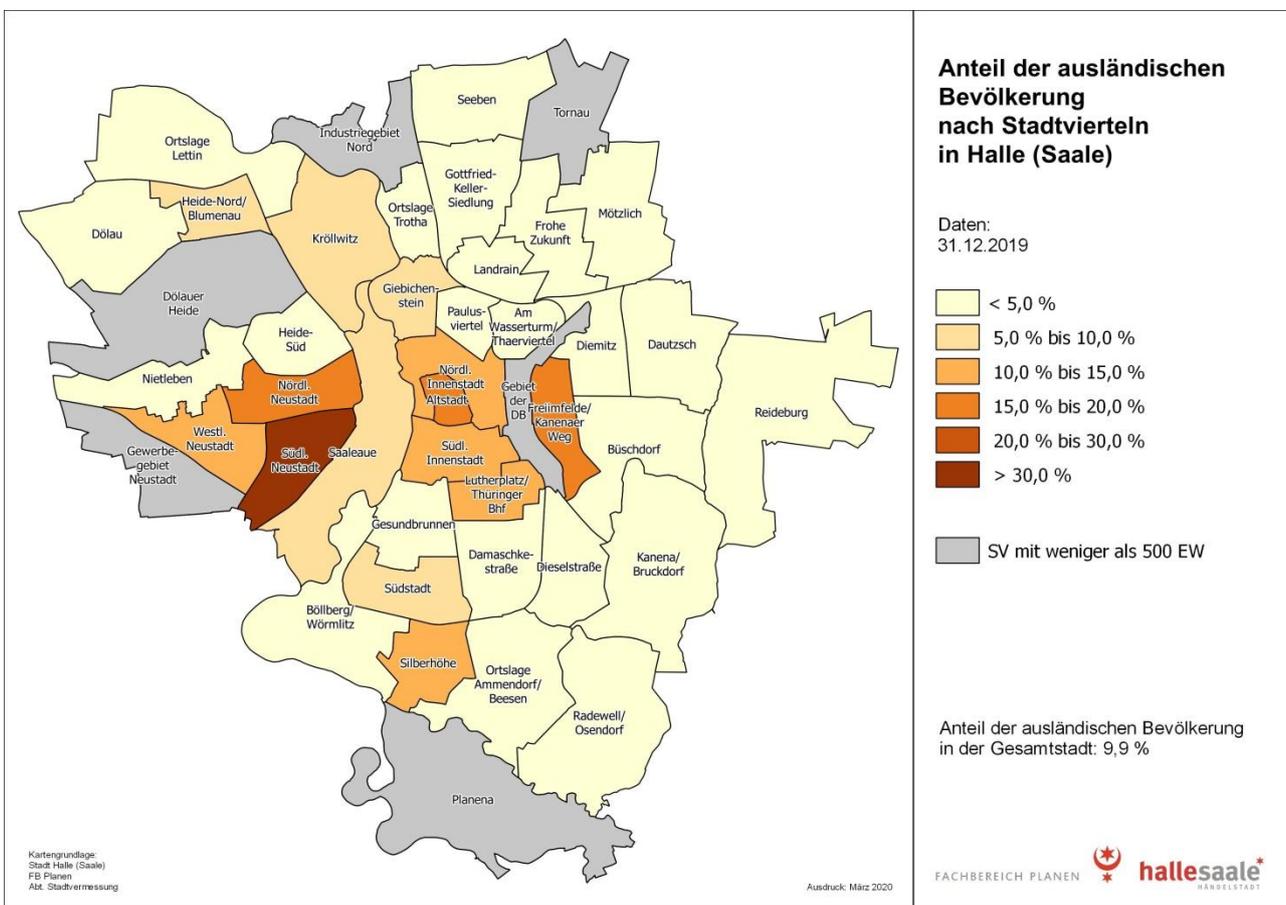
**Geburtenüberschüsse  
im Paulusviertel und in  
der Südlichen Innen-  
stadt**

Da sich die Zuwanderung aus dem Ausland abgeschwächt hat, ist auch der **Anteil an ausländischer Bevölkerung** in Halle seit 2017 von 9,2 % auf 9,9 % nur leicht gestiegen. Analog zur Außenwanderungsbilanz hat sich der Ausländeranteil in den einzelnen Gebietskategorien und Stadtvierteln ganz unterschiedlich entwickelt (Abbildungen 6.9 und 6.10). So ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung in den Großwohnsiedlungen deutlich - um 1,7 Prozentpunkte - gestiegen (2017: 14,6 %; 2019: 16,3 %); Höchstwerte erreicht dabei die Südliche Neustadt mit einem Ausländeranteil von 32,1 %. Dem gegenüber ist dieser im Einfamilienhausgürtel der Stadt gleich geblieben (2017 und 2019: 2,2 %). In den Stadtteilen der Inneren Stadt ist der Anteil auf 8,8 % (Innere Stadt Nord) bzw. 8,9 % (Innere Stadt Süd) leicht gestiegen. Hohe Anteile finden sich dort insbesondere in der Altstadt (16,5 %) und in Freimfelde/Kanenaer Weg mit einem Ausländeranteil von 17,4 %.

**gestiegener Anteil  
ausländischer  
Bevölkerung,  
insbesondere in den  
Großwohnsiedlungen**



**Abbildung 6.9: Entwicklung des Ausländeranteils nach Gebietskategorien**  
Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)



**Abbildung 6.10: Anteil der ausländischen Bevölkerung nach Stadtvierteln 2019**  
Quelle: Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale); Datengrundlage: Fachbereich Einwohnerwesen

Für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Zahl der **Haushalte** als unmittelbar wohnungsbezogener Parameter wichtig. Laut dem Haushaltgenerierungsverfahren der Stadt Halle wohnen 2019 insgesamt 136,8 Tsd. Haushalte in der Stadt, davon knapp 60 Tsd. Haushalte in der Inneren Stadt (43 %). Knapp 46 Tsd. Haushalte leben in den Großwohnsiedlungen (33 %) und 17 Tsd. in den Einfamilienhausgebieten (13 %). Im Zeitraum 2018/2019 ist die Zahl der Haushalte in fast allen Gebietskategorien gestiegen, am stärksten in der Inneren Stadt Nord (+1,1 %). In den Großwohnsiedlungen ist sie dem gegenüber leicht gesunken (-0,4 %); die größten Abnahmen sind im Stadtteil Silberhöhe (-3,1 %) und in der Südlichen Neustadt (-2,4 %) zu verzeichnen.

**In der Inneren Stadt  
befinden sich  
43 % der Haushalte**

### 6.1.2 Teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzung

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Stadt Halle (Saale) datiert aus dem Jahr 2014 und bezieht sich auf die Einwohnerzahlen des Jahres 2013. Im Zusammenhang mit dem Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept ISEK Halle 2025 wurde diese Prognose auf Basis der Einwohnerentwicklung, die tatsächlich bis Dezember 2018 stattgefunden hat, aktualisiert. Die vorausgeschätzten Daten liegen auch auf kleinräumiger Ebene der Stadtteile bzw. -viertel vor (Tabelle 6.2). Aufgrund der geringen Einwohnerzahl einiger Stadtteile bzw. -viertel mussten diese zu größeren Prognose-Teilräumen zusammengefasst werden.

In den innenstadtnahen Stadtgebieten zeigen die Bevölkerungszahlen - Ausgangsjahr ist 2013 - eine deutlich steigende Tendenz bis 2030 i. d. R. um 20 % und mehr. Dagegen werden die Großwohnsiedlungen weiterhin mit hohen Bevölkerungsverlusten von durchschnittlich 10 % rechnen müssen, auch wenn diese in deutlich abgeschwächter Form verlaufen als in früheren Prognosen vorausgeschätzt. Allerdings verläuft die Entwicklung in den einzelnen Großwohnsiedlungen auch sehr unterschiedlich. Die Nördliche und Südliche Neustadt (-4 % bzw. 0 %) sind in weit geringerem Maße vom Bevölkerungsrückgang betroffen als die Südstadt (-15 %), die Silberhöhe und die Westliche Neustadt (je -11 %) sowie Heide-Nord/Blumenau (-8 %).

**Bevölkerungsvoraus-  
schätzung 2030:  
Gewinner in den  
Innenstadtvierteln...**

**...Verluste in den  
Großwohnsiedlungen**

**Tabelle 6.2: Bevölkerungs-/Haushaltsvorausschätzung bis 2030 nach Stadtteilen/-vierteln**

Stadtgebiet	Bevölkerung					Haushalte					Veränderung 2013 - 2030			
	Ist 2013	Ist 2018	2020	2025	2030	Ist 2013	Ist 2018	2020	2025	2030	Bev. absolut	in %	Haus-halte absolut	in %
Altstadt	5.430	6.037	6.219	6.678	7.133	3.834	4.120	4.237	4.508	4.793	1.703	31,4	959	25,0
Gebiet der DR/ Freimfelde/Kane- naer Weg/Diemitz	4.717	5.220	5.303	5.466	5.567	2.721	2.950	2.993	3.073	3.098	850	18,0	377	13,9
Giebichenstein	10.191	10.447	10.610	11.025	11.439	5.747	5.864	5.956	6.246	6.498	1.248	12,2	751	13,1
Lutherplatz/ Thü- ringer Bahnhof	8.704	9.333	9.447	9.739	10.027	5.312	5.585	5.643	5.751	5.855	1.323	15,2	543	10,2
Nördliche Innen- stadt/Saaleaue	16.900	18.399	18.788	19.576	20.114	10.648	11.412	11.657	12.220	12.604	3.214	19,0	1.956	18,4
Ortslage Trotha/ Industriegebiet Nord	7.251	7.181	7.139	7.012	6.883	4.626	4.620	4.575	4.440	4.330	-368	-5,1	-296	-6,4
Südliche Innenstadt	21.006	23.000	23.445	24.522	25.497	12.412	13.268	13.420	13.831	14.317	4.491	21,4	1.905	15,3
Büschdorf	4.354	4.500	4.565	4.696	4.786	2.077	2.205	2.224	2.252	2.292	432	9,9	215	10,4
Heide-Süd/Niet- leben	6.769	7.083	7.168	7.319	7.391	3.053	3.376	3.457	3.580	3.676	622	9,2	623	20,4
Kröllwitz	5.349	5.286	5.316	5.398	5.504	2.675	2.643	2.674	2.775	2.845	155	2,9	170	6,4
Paulusviertel/ Am Wasser- turm/Thaerviertel	12.989	13.621	13.913	14.634	15.316	7.370	7.688	7.839	8.217	8.613	2.327	17,9	1.243	16,9
Gesundbrunnen	10.186	10.009	9.952	9.812	9.647	5.864	5.868	5.876	5.860	5.818	-539	-5,3	-46	-0,8
Nördliche Neustadt	15.751	16.291	16.115	15.641	15.128	8.868	8.932	8.825	8.542	8.276	-623	-4,0	-592	-6,7
Damaschkestraße	8.481	8.552	8.525	8.485	8.494	4.952	5.033	5.016	4.937	4.902	13	0,2	-50	-1,0
Ortslage Lettin/ Dölauer Heide/ Dölau	5.020	4.873	4.819	4.668	4.506	2.315	2.308	2.294	2.221	2.142	-514	-10,2	-173	-7,5
Dautzsch/Reide- burg/Dieselstraße/ Kanena/Bruckdorf	6.141	6.226	6.105	5.791	5.471	2.816	2.850	2.805	2.647	2.507	-670	-10,9	-309	-11,0
Gottfried-Keller- Siedlung/Seeben/ Tornau/Mötzlich	3.784	3.734	3.709	3.623	3.505	1.799	1.824	1.818	1.765	1.723	-279	-7,4	-76	-4,2
Ortslage Ammen- dorf/Beesen	6.727	7.001	6.824	6.393	5.967	3.470	3.626	3.568	3.376	3.189	-760	-11,3	-281	-8,1
Heide-Nord/Blu- menau	5.669	5.871	5.743	5.463	5.238	3.339	3.415	3.320	3.122	2.957	-431	-7,6	-382	-11,5
Silberhöhe	12.800	12.667	12.415	11.866	11.371	7.583	7.376	7.208	6.818	6.481	-1.429	-11,2	-1.102	-14,5
Südliche Neustadt	14.356	15.512	15.301	14.796	14.348	8.385	8.425	8.306	8.016	7.723	-8	-0,1	-662	-7,9
Westl. Neustadt/ Gewerbegebiet Neustadt	14.052	14.149	13.872	13.179	12.499	8.324	8.210	8.035	7.534	7.064	-1.553	-11,0	-1.260	-15,1
Landrain/Frohe Zukunft	6.394	6.364	6.334	6.281	6.210	3.421	3.477	3.459	3.346	3.215	-184	-2,9	-206	-6,0
Südstadt	15.390	15.603	15.174	14.070	13.014	9.323	9.449	9.204	8.460	7.770	-2.376	-15,4	-1.553	-16,7
Radewell/Osen- dorf/Planena/Böll- berg/Wörmlitz	4.294	4.374	4.229	3.916	3.743	2.089	2.186	2.124	1.957	1.881	-551	-12,8	-208	-9,9
<b>Halle (Saale)</b>	<b>232.705</b>	<b>241.333</b>	<b>241.122</b>	<b>240.365</b>	<b>239.316</b>	<b>133.023</b>	<b>136.749</b>	<b>136.624</b>	<b>135.724</b>	<b>134.921</b>	<b>6.611</b>	<b>2,8</b>	<b>1.898</b>	<b>1,4</b>

Quelle: Analyse & Konzepte 2014, FB Planen: eigene Anpassung auf Basis der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung 2018

Während sich die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in der Stadt Halle (Saale) insgesamt bis 2030 stabil entwickeln, zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Gebietskategorien (Abbildung 6.11). So wird bis 2030 ein weiteres starkes Wachstum in den Innenstadtvierteln erwartet (Innere Stadt Nord +17 %, Innere Stadt Süd +11 %). Dagegen zeigen die Großwohnsiedlungen in der Summe stark sinkende Werte (-8 %). Im Einfamilienhausgürtel sowie im übrigen Stadtgebiet wird eine weitgehend stabile Entwicklung prognostiziert. Hier gleichen sich Wanderungsgewinne und Geburtendefizit aus.

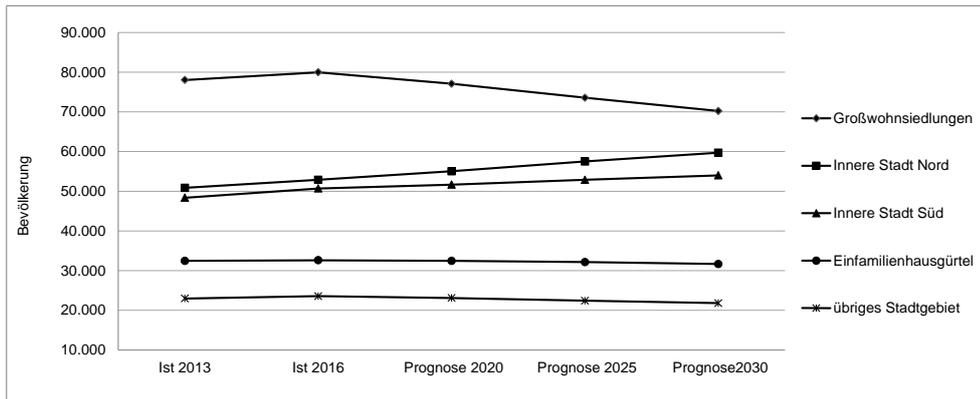


Abbildung 6.11: Teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030

Quelle: Analyse & Konzepte 2014, eigene Anpassung auf Basis der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung bis 12/2018

### 6.1.3 Altersstruktur

Die demographische Entwicklung der halleschen Bevölkerung verläuft in den Teilräumen der Stadt sehr unterschiedlich. Nachdem die Alterung in den Vorjahren - bis zum Jahr 2018 - abgenommen hat, ist im Jahr 2019 eine entgegengesetzte Tendenz eingetreten.

Die Entwicklung des Durchschnittsalters (Tabelle 6.3) verdeutlicht, dass die Bevölkerung in den Großwohnsiedlungen seit 1993 am stärksten gealtert ist (+9,6 Jahre) und mit 46,9 Jahren deutlich oberhalb des städtischen Durchschnitts liegt. An höchsten über den Durchschnitt liegt jedoch der Einfamilienhausgürtel mit 49,3 Jahren, welcher eine Veränderung von +6,2 Jahren aufzeigt.

Dem gegenüber ist das Durchschnittsalter der Inneren Stadt Nord, welche die nördliche gründerzeitliche Bebauung und die Altstadt einschließt, gesunken. Das niedrigste Durchschnittsalter 2019 weisen die Nördliche Innenstadt (36,9 Jahre), die Altstadt (37,2 Jahre) sowie die Südliche Innenstadt und das Paulusviertel (beide jeweils 37,5 Jahre) auf. Eine starke Präsenz von Haushaltsgründern, jungen Singles und Familien sowie studentischer Wohngemeinschaften prägt diese Stadtviertel. Gleichzeitig verzeichnen mehrere Stadtviertel Durchschnittsalter von über 50 Jahren, unter anderem die Stadtviertel Landrain (55,3 Jahre), Planena (53,7 Jahre), Gesundbrunnen (53,1 Jahre) und Dieselstraße (52,4 Jahre). Die Alterung setzte sich in diesen Stadtgebieten mit leicht überdurchschnittlicher Dynamik fort.

die alte Stadtmitte ist  
das junge Halle:  
anhaltend niedriger  
Altersdurchschnitt

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

Teilraum	Durchschnittsalter in Jahren			Veränderung 1993 - 2019
	1993	2017	2019	
Innere Stadt Nord	38,4	37,6	38,0	-0,4
Innere Stadt Süd	42,1	43,9	44,0	1,9
Großwohnsiedlungen	37,3	47,0	46,9	9,6
Einfamilienhausgürtel	43,1	49,0	49,3	6,2
Übriges Stadtgebiet (heterogen)	43,6	47,5	47,6	4,0
<b>Stadt Halle insgesamt</b>	<b>39,3</b>	<b>44,9</b>	<b>45,0</b>	<b>5,7</b>

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Die Altersstruktur der Bevölkerung in den Teilräumen spiegelt sich auch in den Anteilen der einzelnen Altersgruppen wider (Tabelle 6.4). Die Innere Stadt Nord ist durch einen hohen Anteil der jüngeren Altersgruppen bis 40 Jahre gekennzeichnet (60,3 %), in der Inneren Stadt Süd ist es knapp die Hälfte der Bevölkerung (48,6 %). Deutlich geringer sind die Anteile in den Großwohnsiedlungen (42,7 %), dem übrigen Stadtgebiet (39,6 %) und im Einfamilienhausgürtel sogar nur etwa ein Drittel (32,9 %). In den Großwohnsiedlungen, dem Einfamilienhausgürtel und dem übrigen Stadtgebiet stellen die Älteren ab 60 Jahre die quantitativ bedeutendste

teilräumlich stark unterschiedliche Anteile der Altersgruppen

Altersgruppe dar (36,5 %). Der Anteil der für die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Familiengründung, potenzielle Elterngeneration) wichtigen Altersgruppe der 20- bis 40-Jährigen schwankt teilräumlich sehr stark. Er ist sehr hoch in der Inneren Stadt Nord [mit z. B. der Altstadt (51,9 %) und der Nördlichen Innenstadt (47,1 %)], deutlich niedriger in der Inneren Stadt Süd (mit der Südlichen Innenstadt (42,2 %)), noch geringer in den Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre und Teilen der Großwohnsiedlungen. In den Einfamilienhausgebieten macht die Altersgruppe sogar nur rund 16 % der Bevölkerung aus. Die Stadtviertel mit geringen Anteilen sind langfristig von starkem Bevölkerungsrückgang bedroht - es sei denn, Wandergewinne bzw. ein Generationenwechsel in den Eigenheimgebieten können erzielt werden.

**Tabelle 6.4: Anteil der Altersgruppen in Gebietskategorien der Stadt Halle (Saale) 2019 in %**

Teilraum	Altersgruppe von... bis unter ... Jahre				
	0 bis 20	20 bis 40	40 bis 60	60 bis 80	80 Jahre und älter
Innere Stadt Nord	18,6	41,7	23,4	12,3	4,0
Innere Stadt Süd	16,9	31,7	23,9	19,9	7,7
Großwohnsiedlungen	19,2	23,5	20,9	27,4	9,1
Einfamilienhausgürtel	17,4	15,6	31,4	28,1	7,6
Übriges Stadtgebiet (heterogen)	15,8	23,8	27,5	24,1	8,7
<b>Stadt Halle insgesamt</b>	<b>17,9</b>	<b>27,7</b>	<b>24,3</b>	<b>22,6</b>	<b>7,5</b>

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Die Veränderungen der Anteile der Altersgruppen im Zeitraum von 2017 bis 2019 zeigen eine eher geringe Dynamik, z. B. dass die Alterung gegenüber den Vorjahren nur geringfügig zugenommen hat (Durchschnittsalter 2017: 44,9 Jahre, 2019: 45,0 Jahre). Hierfür ist trotz steigender Anteile in der jüngeren Altersgruppe vor allem der deutliche Zuwachs in der Altersgruppe der über 80-Jährigen verantwortlich. Bemerkenswert ist, dass in den Großwohnsiedlungen die Altersgruppe der 60- bis 80-Jährigen überdurchschnittlich abnimmt (Tabelle 6.5).

**Tabelle 6.5: Veränderung des Anteils der Altersgruppen in Gebietskategorien der Stadt Halle (Saale) 2017 - 2019 in Prozentpunkten**

Teilraum	Veränderung des Anteils 2017 - 2019 Altersgruppe von... bis unter ... Jahre				
	0 bis 20	20 bis 40	40 bis 60	60 bis 80	80 Jahre und älter
Innere Stadt Nord	-0,2	-0,9	+0,6	-0,0	+0,5
Innere Stadt Süd	+0,3	-0,5	-0,2	-0,3	+0,6
Großwohnsiedlungen	+0,7	+0,1	-0,5	-1,3	+1,1
Einfamilienhausgürtel	+0,5	-0,7	-0,2	-0,8	+1,1
Übriges Stadtgebiet (heterogen)	+0,4	-0,7	-0,2	-0,6	+1,1
<b>Stadt Halle insgesamt</b>	<b>+0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>+0,9</b>

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

#### 6.1.4 Sozioökonomische Indikatoren

Zur Beschreibung der sozioökonomischen Struktur und Entwicklung der Bevölkerung in den Gebietskategorien werden Statistiken zu den Arbeitslosen, den Alg II-Empfängern und den Personen in Bedarfsgemeinschaften herangezogen. Insgesamt ist im Zeitraum von 2017 bis 2019 in allen Gebieten der Stadt eine anhaltend rückläufige Tendenz beim Anteil der Arbeitslosen und dem Anteil der Alg II-Empfänger an der Gesamtbevölkerung zu beobachten (-0,8 bzw. -1,5 Prozentpunkte; Tabelle 6.6). Damit ist in dem Betrachtungszeitraum von zwei Jahren der Rückgang deutlich höher als in dem vorherigen (vierjährigen) Betrachtungszeitraum. Die niedrigsten Arbeitslosenanteile weisen im Jahr 2019 - wie auch zuvor - die Stadtteile/-viertel auf, welche im Einfamilienhausgürtel liegen, gefolgt von den

**Arbeitslosigkeit in allen Teilräumen anhaltend rückläufig**

Stadtteilen/-vierteln der Inneren Stadt Nord. Arbeitslosenanteile deutlich oberhalb des städtischen Durchschnitts verzeichnen weiterhin die Großwohnsiedlungen, v. a. die Südliche Neustadt (8,3 %) und die Silberhöhe (7,2 %).

**Tabelle 6.6: Entwicklung des Anteils der Arbeitslosen und Empfänger von Alg II an der Gesamtbevölkerung nach Gebietskategorien der Stadt Halle (Saale) 2017 - 2019**

Gebietskategorie	Anteil der Arbeitslosen			Anteil der Alg II-Empfänger		
	2017	2019	Veränderung	2017	2019	Veränderung
Innere Stadt Nord <sup>1)</sup>	2,9	x	x	5,4	x	x
Innere Stadt Süd	4,1	3,3	-0,8	8,9	7,2	-1,7
Großwohnsiedlungen	7,5	6,3	-1,2	18,5	16,5	-2,0
Einfamilienhausgürtel <sup>1)</sup>	1,3	x	x	1,5	x	x
Halle-Rest (heterogen) <sup>1)</sup>	3,5	x	x	7,3	x	x
<b>Stadt Halle insgesamt <sup>2)</sup></b>	<b>4,6</b>	<b>3,8</b>	<b>-0,8</b>	<b>10,2</b>	<b>8,7</b>	<b>-1,5</b>

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

<sup>1)</sup> eine vollständige Auswertung der Gebietskategorie ist aufgrund der Zusammenfassung einzelner Stadtteile/-viertel ab 2018 nicht mehr möglich

<sup>2)</sup> einschließlich nicht zuordenbare

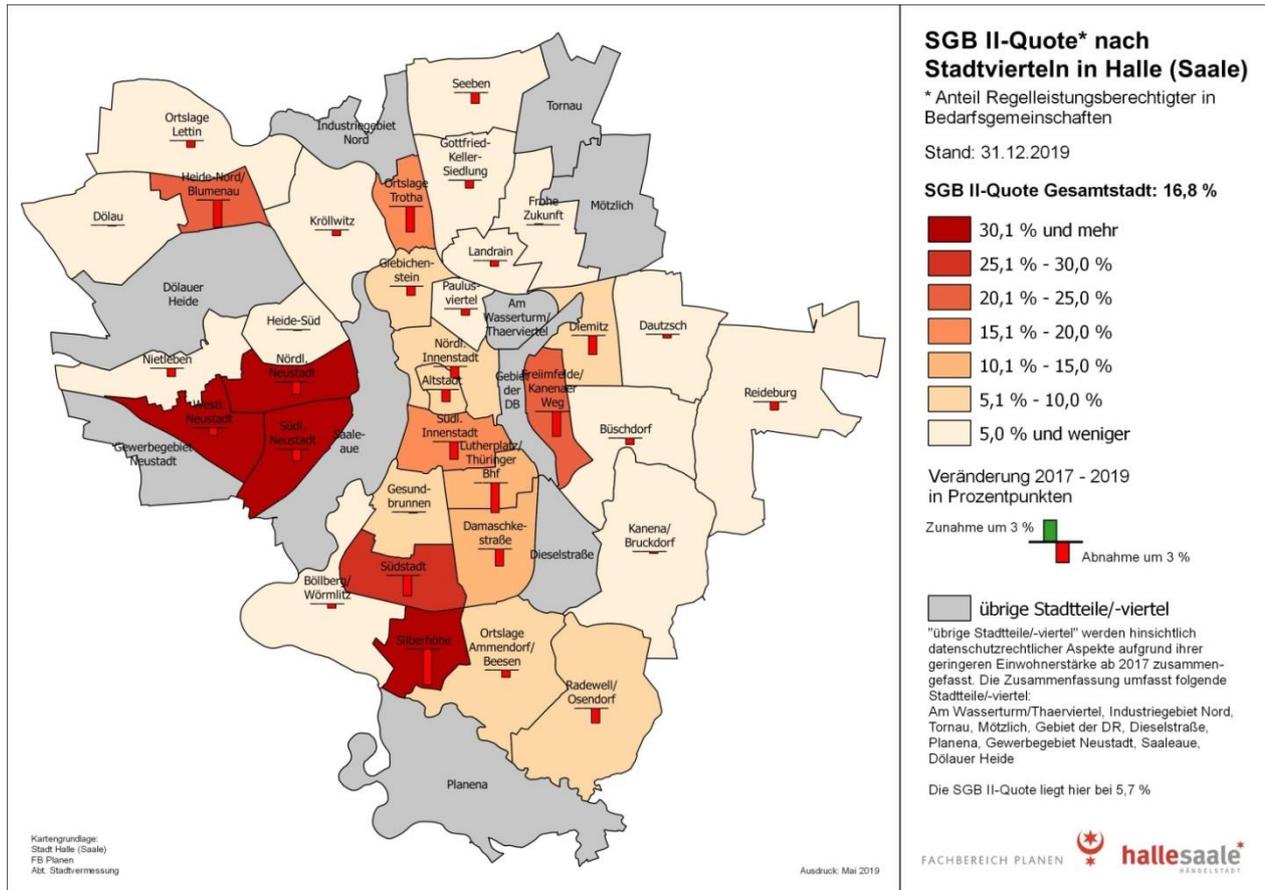
Diesem Trend folgend ist die Zahl der Regelleistungsberechtigten in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II unter 15 Jahren in den Jahren 2017 - 2019 deutlich gesunken (-11,2 %). Dennoch ist im Jahr 2019 weiterhin fast jeder dritte Regelleistungsberechtigte (30.238 Personen) in Bedarfsgemeinschaften ein Kind unter 15 Jahren (9.103 Personen).

Abbildung 6.12 zeigt das räumliche Verteilungsmuster des Anteils von Personen in Bedarfsgemeinschaften 2019 in Halle. Bei einem gesamtstädtischen Durchschnitt von 16,8 % (2,5 Prozentpunkte weniger als 2017) unterscheidet sich die Betroffenheit teils erheblich. So stehen Quoten von deutlich über 30 % in fast allen Teilen der Großwohnsiedlungen (Südliche Neustadt 48,3 %, Nördliche Neustadt 37,4 %, Westliche Neustadt 35,9 %) sehr niedrigen Werten von deutlich unter 5 % in den Einfamilienhausgebieten gegenüber (z. B. Heide-Süd 0,6 %, Büschdorf 1,2 %, Ortslage Lettin 1,5 %).

Noch ausgeprägter zeigt sich die Polarisierung innerhalb der Stadt beim Anteil der Kinder unter 15 Jahre, die zu einer SGB II-Bedarfsgemeinschaft gehören. In den Großwohnsiedlungen lebt die Hälfte bis Dreiviertel aller Kinder unter 15 Jahren in Bedarfsgemeinschaften (Südliche Neustadt 71,3 %, Nördliche Neustadt 58,8 %, Silberhöhe 54,1 %, Südstadt 48,5 % und Heide-Nord/Blumenau 39,1 %). Die deutlichste Reduzierung der Anteile verzeichnen Heide-Nord/Blumenau (-10,6 Prozentpunkte) und Silberhöhe (-9,9 Prozentpunkte).

**Großwohnsiedlungen:  
weit überdurchschnittliche  
Anteile an  
Transferleistungsempfängern...**

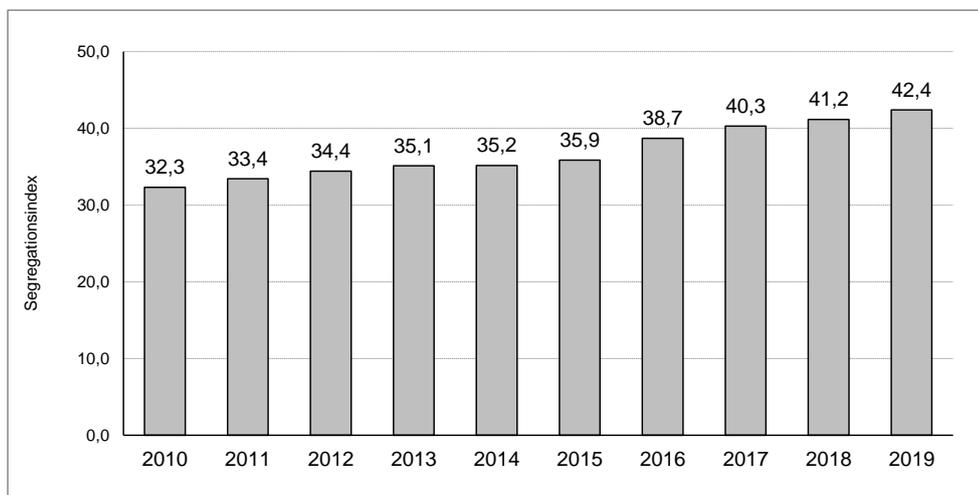
**...und höchste Anteile  
an Kinderarmut**



**Abbildung 6.12: Anteil von Leistungsempfängern in Bedarfsgemeinschaften (SGB II-Quote) nach Stadtvierteln 2019**

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

Die soziale Segregation innerhalb der Stadt Halle (Saale) hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Ein Indikator dafür ist der sogenannte Segregationsindex, der die räumliche Ungleichverteilung von bestimmten Personengruppen gemessen an der Gesamtbevölkerung in den verschiedenen Teilräumen der Stadt abbildet. Für Halle (Saale) wurde der Segregationsindex anhand der Regelleistungsberechtigten in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II auf Basis der Stadtteile/-viertel für die Jahre 2010 bis 2019 ermittelt (Abbildung 6.13).



**steigender  
Segregationsindex in  
Halle (Saale)**

**Abbildung 6.13: Segregationsindex 2010 bis 2019 auf Basis der SGB II-Regelleistungsberechtigten**

(0 = keine Segregation; 100 = vollständige Segregation)

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

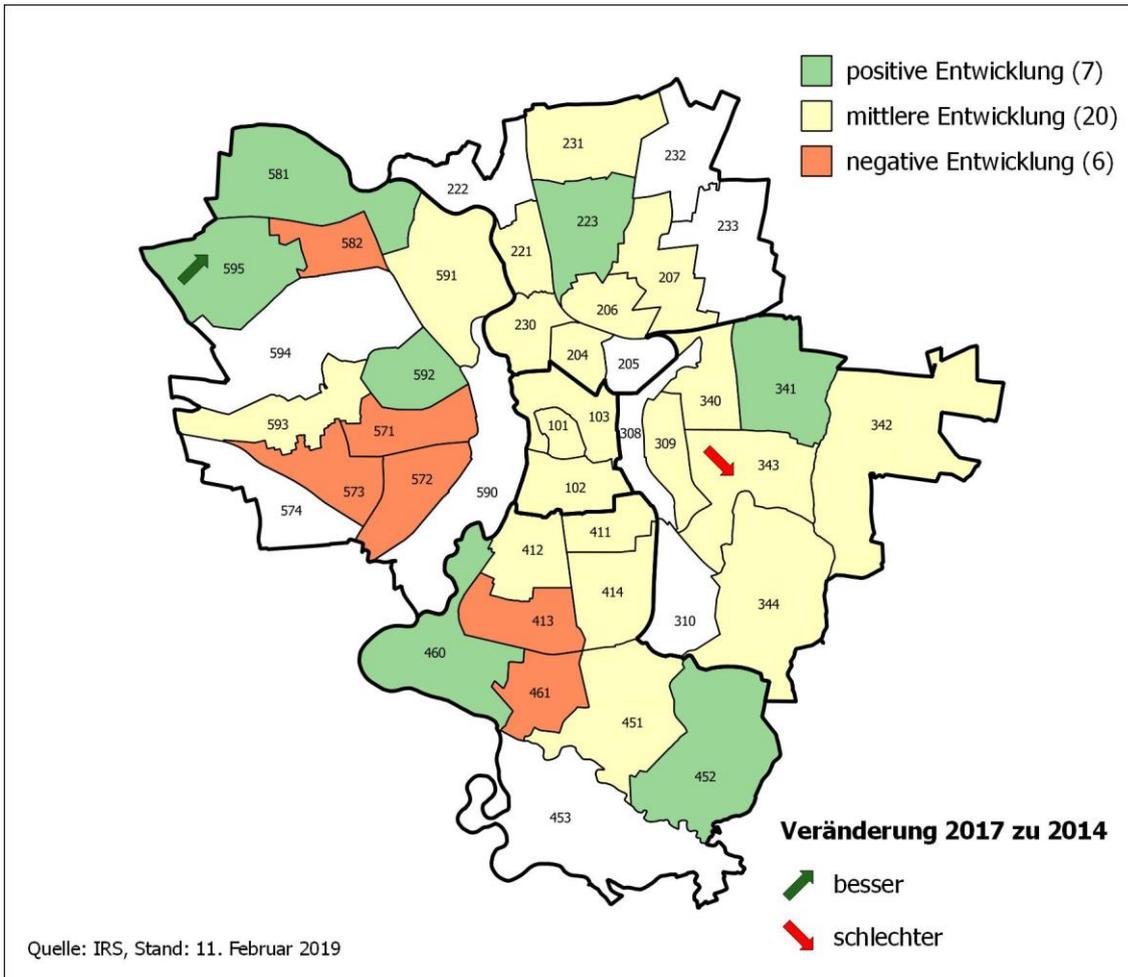
Eine aktuelle Vergleichsstudie zu Segregation in deutschen Städten hat das Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung herausgegeben (Marcel Helbig, Stefanie Jähnen: Wo findet „Integration“ statt? Die sozialräumliche Verteilung von Zuwanderern in den deutschen Städten zwischen 2014 und 2017, Juni 2019). Darin wird die räumlich ungleiche Verteilung der Wohnstandorte verschiedener Bevölkerungsgruppen in 86 deutschen Städten im Zeitraum 2005 bis 2017 untersucht. Die Studie weist für viele ostdeutsche Städte negative Spitzenwerte bei verschiedenen Segregationsindikatoren nach. So lag die Stadt Halle (Saale) mit einem Segregationsindex von 40,0 im Jahr 2017 auf Platz 6 der am stärksten segregierten deutschen Städte. Bei der Veränderung des Index im Zeitraum 2014 - 2017 weist die Stadt Halle (Saale) einen Wert von 4,6 Indexpunkten auf und liegt damit nach den Städten Jena und Schwerin auf Rang 3. Die Herausforderung besteht in der zunehmend ungleichen Verteilung der armen Bevölkerungsgruppen innerhalb der Stadt, welche infolge der Auslandszuwanderung insbesondere seit dem Jahr 2014 weiter zugenommen hat.

**Halle (Saale) gehört zu den am stärksten segregierten deutschen Städten**

Laut der Studie hat sich die Segregation in ostdeutschen Städten in einer historisch beispiellos schnellen Entwicklung seit Mitte der 90er Jahre vollzogen. Als Ursache dafür werden die städtebauliche Entwicklung ostdeutscher Städte und deren Gliederung in große Plattenbaugebiete am Stadtrand aus DDR-Zeiten - die faktisch wie geballte Sozialwohnungsbestände wirken - sowie nach der Wende sanierten Innenstädte und suburbaner Wohngebiete angeführt.

Beim Vergleich des Segregationsindex verschiedener Städte ist generell zu beachten, dass die Größe, Lage und Zuschnitt der zugrunde gelegten Raumeinheiten sehr unterschiedlich sein kann und die Interpretation der Ergebnisse erschwert.

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts ISEK Halle 2025 wurden detaillierte Analysen der sozialstrukturellen Entwicklung mit mehreren relevanten sozioökonomischen Indikatoren auf Ebene der Stadtteile bzw. -viertel durchgeführt. Diese durch das IRS Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung erarbeiteten Studien beziehen sich auf Daten aus den Jahren 2011 bis 2017 und führen die Analyseergebnisse zu einem Gesamtindex zusammen, der sozialstrukturell problematische Entwicklungen anzeigt.



**Abbildung 6.14: Entwicklungsindex der einzelnen Stadtteile-/viertel in Halle 2014/2017**

Quelle: IRS Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung 2016/2019;  
Datengrundlage: Fachbereich Einwohnerwesen; Bundesagentur für Arbeit

Trotz einer gesamtstädtischen Verbesserung der Entwicklungsindikatoren haben sich bis 2017 - bis auf einige Ausnahmen - die teilräumlichen Unterschiede in der sozialstrukturellen Entwicklung weiter verfestigt.

Während sich in den innerstädtischen Teilräumen die sozialen Problemlagen entschärft haben, weisen die Großwohnsiedlungen hinsichtlich der sozialstrukturellen Indikatoren eine Stagnation und teilweise schleichende Verschlechterung auf. Der Stadtteil Dörlau konnte die bereits positive Entwicklungsdynamik im Vergleich zu den Vorjahren noch verbessern, dem gegenüber hat die Entwicklungsdynamik im Stadtteil Büschdorf aufgrund der demographischen Entwicklung abgenommen.

## 6.2 Wohnungsangebot

### 6.2.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand

Die Wohnungsbautätigkeit gemessen an den *Baufertigstellungen* hat in Halle in den letzten beiden Jahren deutlich abgenommen. Schwerpunkte der Bautätigkeit waren das Stadtviertel Lutherplatz/Thüringer Bahnhof, in dem in den Jahren 2018/2019 mehr als 100 Wohnungen fertiggestellt wurden; sowie die Stadtviertel Gesundbrunnen, Büschdorf, Nördliche Innenstadt und Heide-Süd in denen jeweils zwischen 50 und 100 Wohnungen fertiggestellt wurden. Die Baufertigstellungen konzentrieren sich folglich auf den Bereich der Inneren Stadt und auf den Einfamilienhausgürtel.

Die *Baugenehmigungszahlen* des Jahres 2018 sind gesunken und liegen deutlich unter denen des Vorjahres. Die Genehmigungen wurden überwiegend für Vorhaben erteilt, die in innerstädtischen Gebieten wie Lutherplatz/Thüringer Bahnhof, der Nördlichen Innenstadt, Gesundbrunnen, Giebichenstein und Paulusviertel aber auch in den Einfamilienhausgebieten Büschdorf und Blumenau liegen. Von Bedeutung ist ebenfalls die geplante Bautätigkeit in der Altstadt.

Die Zahl der angezeigten Wohnungsabgänge liegt gesamtstädtisch 2018/2019 mit 292 WE (Jahresmittelwert: 146 WE) auf einem erneuten Tiefstwert. In den beiden Jahren weisen fast ausschließlich die Stadtumbaugebiete nennenswerte Abgänge auf. Der Hauptanteil der Wohnungsabgänge entfiel dabei auf die Nördliche Neustadt mit 164 WE.

Der *Gesamtwohnungsbestand* der Stadt ist in den letzten beiden Jahren gewachsen (+636 WE). In den Großwohnsiedlungen ist dieser Trend ebenfalls, wenn auch auf einem niedrigeren Niveau zu verzeichnen (+166 WE), obwohl sich der Gesamtwohnungsbestand hier in den letzten zehn Jahren um ca. 2.400 Wohnungen reduziert hat (-4,4 %). Wohnungsbestandszuwächse sind in den Jahren 2018/2019 auf sehr niedrigem Niveau sowohl im Einfamilienhausgürtel als auch in innerstädtischen Lagen und in Plattenbaugebieten zu verzeichnen: vor allem in den Stadtvierteln Heide-Süd (+122 WE), Lutherplatz/Thüringer Bahnhof (+90 WE), Südliche Neustadt (+84 WE), Südliche Innenstadt (+72 WE) und Nördliche Neustadt (+64 WE) zu verzeichnen.

Der Bestand der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen erhöhte sich im Zeitraum 2018/2019 gering um +85 WE (auf 58.115 WE). Da jedoch der Gesamtwohnungsbestand deutlicher um +636 WE (auf 143.252 WE) wuchs, reduzierte sich der Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft am Gesamtwohnungsbestand gering 39,8 % auf 39,7 %.

Innerhalb der Stadtumbaugebiete hält die organisierte Wohnungswirtschaft mit 73,3 % knapp Dreiviertel Ihres eigenen Wohnungsbestandes.

### 6.2.2 Wohnlagekarte für Halle (Saale)

Die Stadt Halle (Saale) verfügt über keine eigene Wohnlagekarte. Deshalb wird als Beispiel und Anregung die Wohnlagekarte eines nationalen Wohnungsmarktakteurs, der HypoVereinsbank verwendet (Abbildung 6.15). Diese Karte definiert vier Wohnlagen, von einfacher bis sehr guter Lage. In Teilen des Stadtgebietes differenziert die Karte sehr detailliert, in großen Bereichen dagegen eher gering. Kleinteilige Änderungen gegenüber der Wohnlagenkarte aus dem Jahr 2017 fanden insbesondere in der konkreteren Abgrenzung zwischen Wohngebieten und Sonderflächen statt. Teilbereiche in Dölau wurden in die Kategorie „sehr gute Lage“ hochgestuft; in Büschdorf, der Frohen Zukunft und am Landrain in die Kategorie „gute Lage“. In der Südstadt hat sich der Bereich der mittleren Lage ausgedehnt und der einfachen Lage verkleinert.

**höchste Bautätigkeit  
in innenstadtnahen  
und Einfamilienhaus-  
Gebieten**

**Wohnungsabgänge  
nur noch punktuell in  
Großwohnsiedlungen**

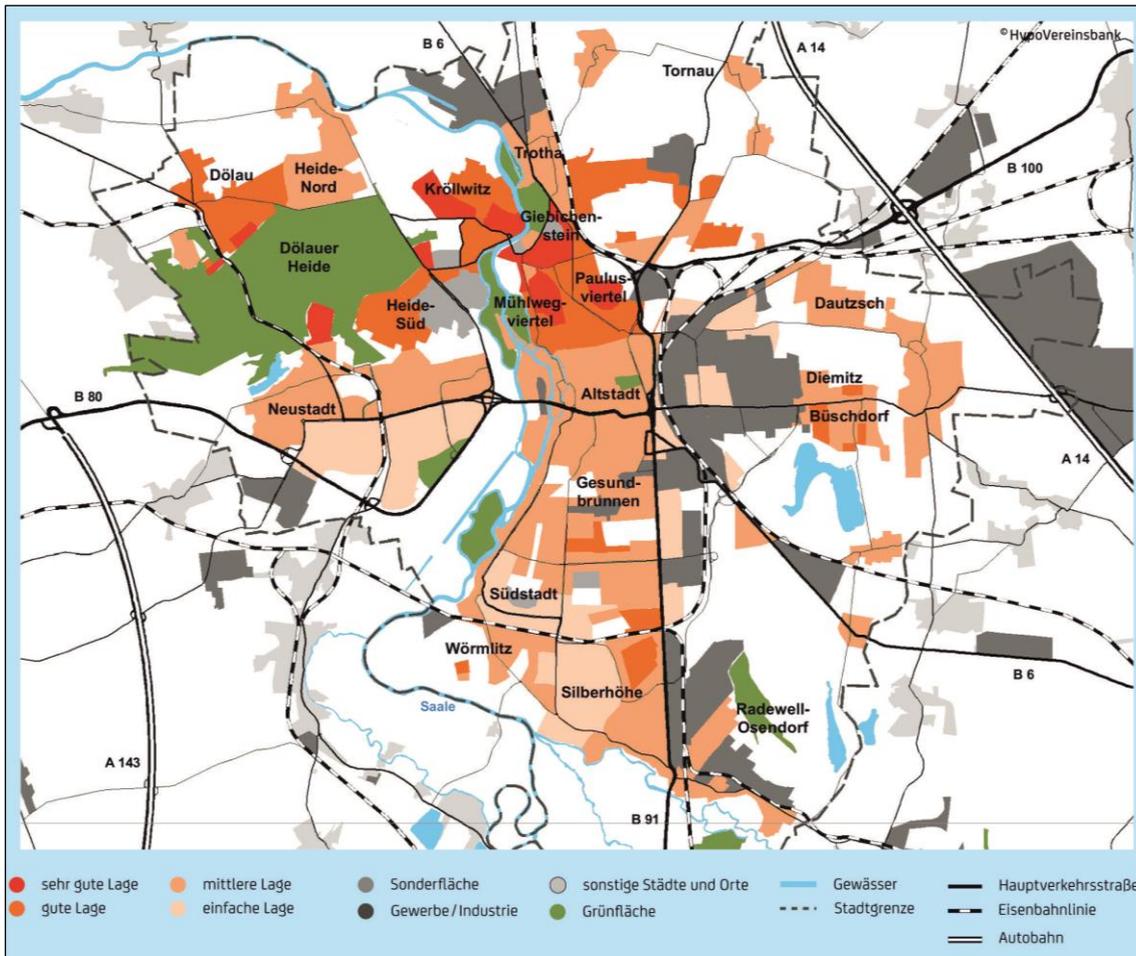


Abbildung 6.15: Wohnlagekarte der HypoVereinsbank für die Stadt Halle (Saale)

Stand: Februar 2020 © HypoVereinsbank

### 6.2.3 Bilanz des Stadtumbau-Programms

Mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau <sup>11</sup> wurden in den Jahren 2003 bis 2016 gesamtstädtisch 14.087 Wohnungen abgebrochen, weitere 890 Wohnungen wurden ohne Förderung rückgebaut. Seit 2015 gibt es fast keinen geförderten Rückbau mehr, in den Jahren 2017/2018 liegt er bei Null; im Jahr 2019 wurden 70 Wohnungen rückgebaut.

Die Silberhöhe ist das Stadtumbaugebiet mit den meisten Wohnungsabbrüchen. Hier wurden bisher 6.052 Wohnungen abgebrochen, davon 5.511 WE mit Förderung und 541 WE ohne Förderung. Der zweite Rückbauswerpunkt ist Neustadt, wo bis 2019 5.233 Wohnungen abgebrochen wurden (5.067 WE mit Förderung, 166 WE ohne Förderung). In der Südstadt wurden im Rahmen des Stadtumbaus 1.270 Wohnungen abgerissen, in Heide-Nord 1.098 Wohnungen und in der Südlichen Innenstadt 931 Wohnungen (Abbildung 6.16, Tabelle 6.7).

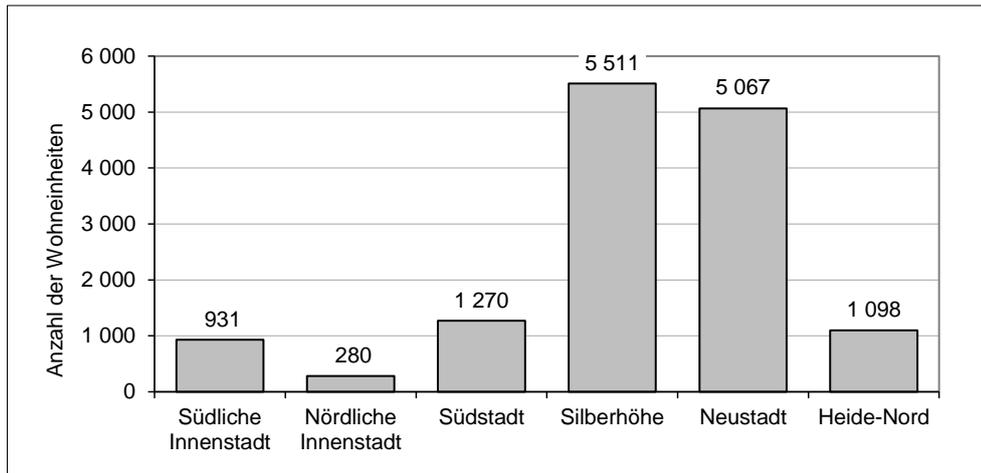
Anders stellt sich die Lage in der Nördlichen Innenstadt dar, wo bis 2016 nur 280 Wohnungen abgebrochen wurden. Damit ist die Nördliche Innenstadt das Stadtumbaugebiet mit dem geringsten Abrissvolumen.

kaum noch Abriss;

Schwerpunkte waren:  
Silberhöhe  
und Neustadt

kaum Abrisse in  
innerstädtischen  
Stadtumbaugebieten

<sup>11</sup> Das Bund-Länder-Programm Stadtumbau-Ost wurde 2002 in den fünf östlichen Bundesländern und Berlin gestartet und 2017 zusammen mit dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau-West zum Programm Stadtumbau zusammengeführt.



**Abbildung 6.16: Vollzogener Rückbau von Wohnungen mit Förderung aus dem Programm Stadumbau in den Stadumbaugebieten der Stadt Halle (Saale) 2003 bis 2019**  
Quelle: Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale)

**Tabelle 6.7: Vollzogener Rückbau von Wohnungen mit Förderung aus dem Programm Stadumbau in den Stadumbaugebieten der Stadt Halle (Saale)**

abgerissene Wohnungen	Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Stadt Halle (Saale)</b>	<b>pro Jahr kumuliert</b>	<b>1.406</b>	<b>2.832</b>	<b>2.246</b>	<b>1.473</b>	<b>1.194</b>	<b>1.624</b>	<b>660</b>	<b>255</b>	<b>953</b>
		<b>4.238</b>	<b>6.484</b>	<b>7.957</b>	<b>9.151</b>	<b>10.775</b>	<b>11.435</b>	<b>11.690</b>	<b>12.643</b>	
Südliche Innenstadt	pro Jahr kumuliert	32	38	113	250	44	19	145	0	128
		70	183	433	477	496	641	641	641	769
Nördliche Innenstadt	pro Jahr kumuliert	17	0	24	0	8	17	77	0	129
		17	41	41	49	66	143	143	143	272
Südstadt	pro Jahr kumuliert	86	372	193	129	85	0	60	0	0
		458	651	780	865	865	925	925	925	925
Silberhöhe	pro Jahr kumuliert	764	1.660	835	128	724	912	145	43	0
		2.424	3.259	3.387	4.111	5.023	5.168	5.211	5.211	5.211
Neustadt	pro Jahr kumuliert	447	762	931	794	166	624	233	212	386
		1.209	2.140	2.934	3.100	3.724	3.957	4.169	4.555	4.555
Heide-Nord	pro Jahr kumuliert	60	0	150	172	167	52	0	0	310
		60	210	382	549	601	601	601	601	911

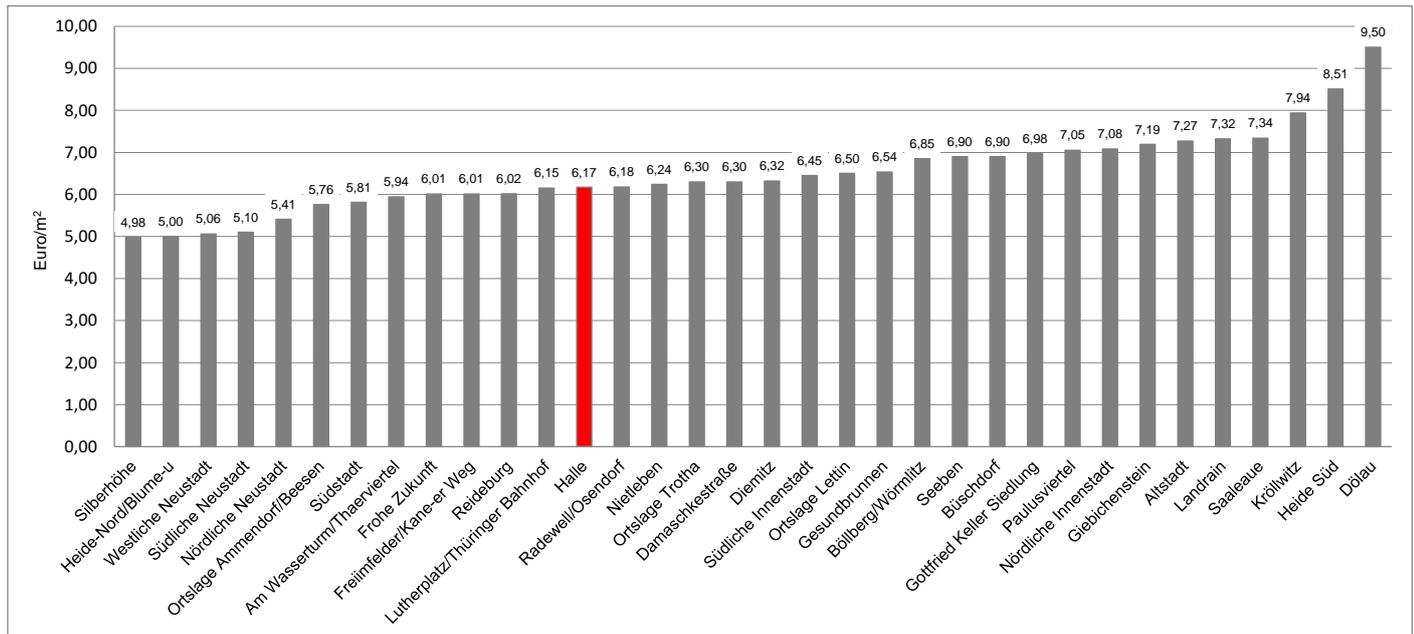
abgerissene Wohnungen	Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Stadt Halle (Saale)</b>	<b>pro Jahr kumuliert</b>	<b>544</b>	<b>315</b>	<b>507</b>	<b>40</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70</b>
		<b>13.187</b>	<b>13.502</b>	<b>14.009</b>	<b>14.049</b>	<b>14.087</b>	<b>14.087</b>	<b>14.087</b>	<b>14.157</b>
Südliche Innenstadt	pro Jahr kumuliert	144	18	0	0	0	0	0	0
		913	931	931	931	931	931	931	931
Nördliche Innenstadt	pro Jahr kumuliert	0	0	8	0	0	0	0	0
		272	272	280	280	280	280	280	280
Südstadt	pro Jahr kumuliert	0	0	305	40	0	0	0	0
		925	925	1.230	1.270	1.270	1.270	1.270	1.270
Silberhöhe	pro Jahr kumuliert	300	0	0	0	0	0	0	0
		5.511	5.511	5.511	5.511	5.511	5.511	5.511	5.511
Neustadt	pro Jahr kumuliert	100	217	87	0	38	0	0	70
		4.655	4.872	4.959	4.959	4.997	4.997	4.997	5.067
Heide-Nord	pro Jahr kumuliert	0	80	107	0	0	0	0	0
		911	991	1.098	1.098	1.098	1.098	1.098	1.098

Quelle: Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale)

## 6.3 Wohnungsmarktentwicklung

### 6.3.1 Mietentwicklung

Die empirica-Preisdatenbank bietet die Möglichkeit, die durchschnittlichen Angebotsmieten auf kleinräumiger Ebene auszuwerten. Die Daten liegen für die Jahre 2013 bis 2019 für die einzelnen Stadtteile bzw. Stadtviertel vor. Allerdings können aufgrund der geringen Fallzahlen für einige Teilräume keine Aussagen getroffen werden (Abbildungen 6.17 und 6.18).



**Abbildung 6.17: Durchschnittliche Angebotsmieten in den Stadtteilen/-vierteln 2019 in Euro/m² (Median der Nettokaltmiete)**

Quelle: empirica-Preisdatenbank

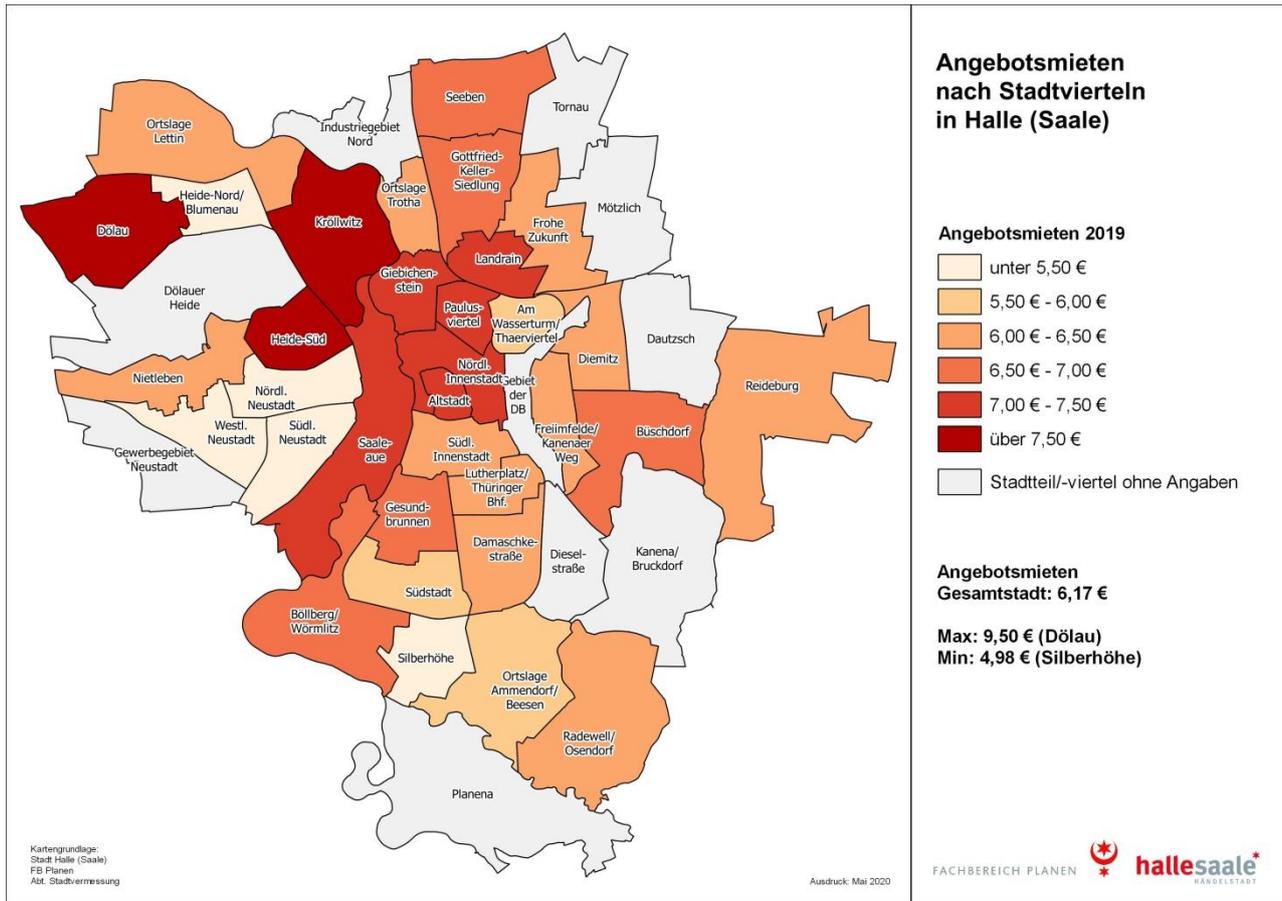
Die durchschnittliche Angebotsmiete für Halle (Saale) lag 2019 bei 6,17 Euro/m² nettokalt. Die unterschiedlichen angebotenen Miethöhen in den einzelnen Stadtteilen spiegeln die unterschiedlichen Wohnwerte und Wohnlagen wider.

Die höchsten Mieten wurden 2019 in Dölau mit durchschnittlich 9,50 Euro/m² verlangt. Innerhalb von nur zwei Jahren sind damit die Angebotsmieten in dem Stadtteil um 36,7 % stark gestiegen. Dieser Jahreswert ist auf die geringen Fallzahlen in Dölau und das hochpreisige Angebot an neu errichteten, hochwertigen Wohnungen, u. a. die der GWG am Heiderand, zurückzuführen. Höchste Mietwerte weisen die begehrten Wohnlagen der Stadt auf, insbesondere Stadtteile mit hohem Anteil an Neubauten wie Heide-Süd (8,51 Euro/m²) und die Saaleaue (7,34 Euro/m²) sowie die Gründerzeitviertel Kröllwitz, Giebichenstein und Paulusviertel sowie die Altstadt und die Nördliche Innenstadt. Die Mietangebote im Landrain haben 2019 Durchschnittswerte von 7,32 Euro/m² erreicht und sind gegenüber dem Jahr 2017 um 13,5 % angestiegen.

Die günstigsten Angebotsmieten finden sich in den Großwohnsiedlungen, insbesondere in den am weitesten vom Stadtzentrum entfernten und/oder sozial besonders herausfordernden Großwohnsiedlungsquartieren Silberhöhe (4,98 Euro/m²) und Heide-Nord/Blumenau (5,00 Euro/m²).

Die Dynamik der Mietpreisentwicklung im Zeitraum 2017 - 2019 zeigt kein einheitliches Muster. In den Großwohnsiedlungen gab es moderate Preissteigerungen. Ausnahmen bilden Heide-Nord und die Südliche Neustadt. In Heide-Nord steigen die Angebotsmieten um 8,7 % aufgrund von Modernisierungstätigkeit. In der Südlichen Neustadt sind die Angebotsmieten sogar um 2,1 % gesunken.

Überdurchschnittliche Preissteigerung gab es in Böllberg/Wörmlitz (+12,1 %), im Landrain (+13,5 %, in Kröllwitz (+13,4 %) und - wie bereits erwähnt - in Dölau mit dem Spitzenwert von 36,7 %.



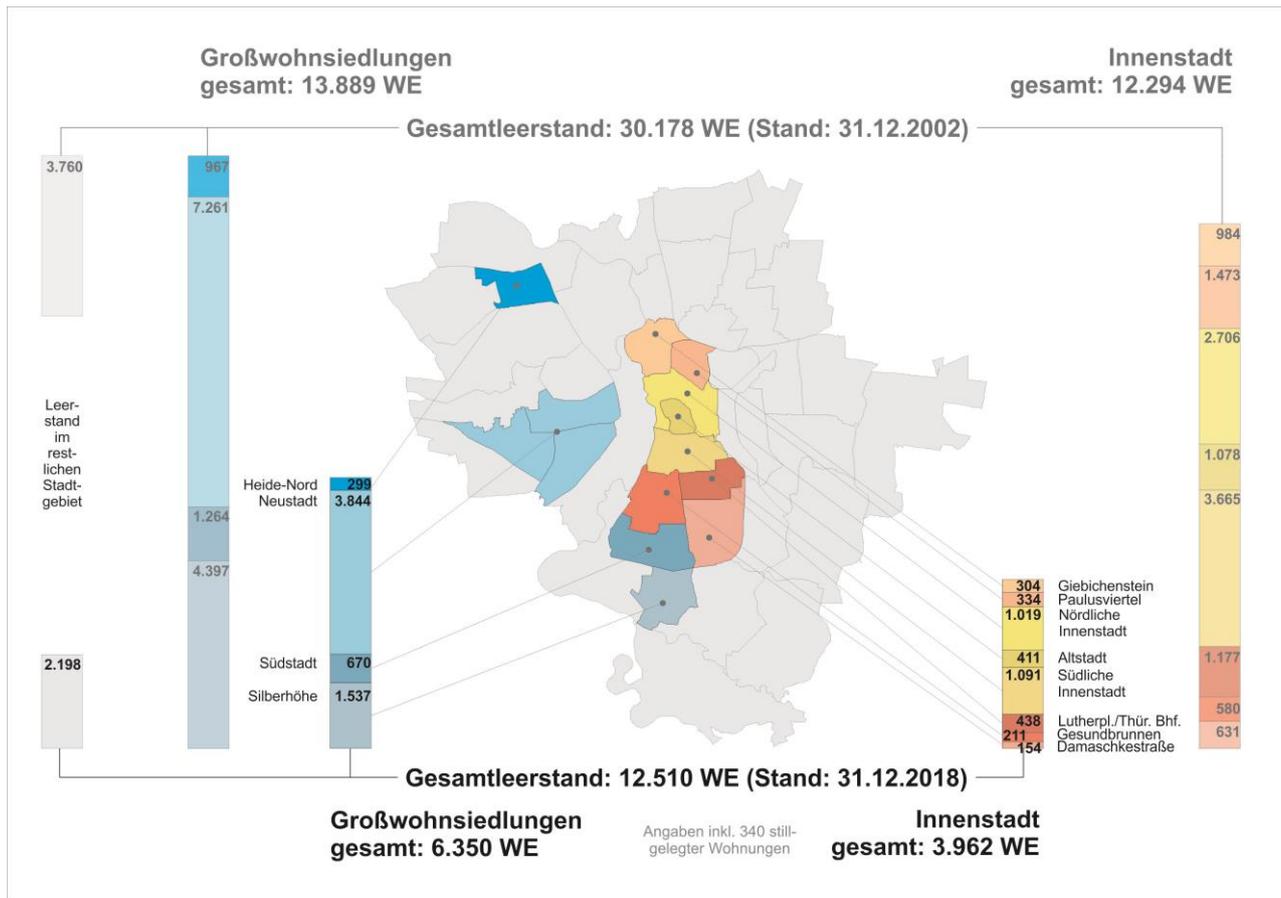
**Abbildung 6.18: Durchschnittliche Angebotsmieten in den Stadtteilen/-vierteln 2019 in Euro/m<sup>2</sup> (Median der Nettokaltmiete)**

Quelle: empirica-Preisdatenbank; Aufgrund geringer Fallzahlen können zu einigen Stadtteilen/-vierteln keine Angaben gemacht werden.

### 6.3.2 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand ist durch die Abrisse im Programm Stadtumbau Ost insbesondere zu Beginn der 2000er Jahre sowie die günstige Einwohnerentwicklung in vielen Stadtbereichen weiter gesunken. In den Großwohnsiedlungen ist der Leerstand von 13.889 Wohnungen um 7.539 auf 6.350 leerstehende WE gesunken. In den innerstädtischen Quartieren ist der Rückgang noch deutlicher, hier ist er von 12.294 leerstehenden WE im Jahr 2002 (um 8.332 WE) auf 3.962 leerstehende WE gesunken (Abbildung 6.19).

**gesunkene  
Leerstände in allen  
Stadtumbaugebieten**



**Abbildung 6.19: Leerstandsprofil von Halle 2002 und 2018**

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

Die Dynamik der Verschiebung der Leerstände spiegelt sich auch in den Leerstandsquoten des Jahres 2018 (Gesamtstadt 8,7 %) wider.

Für Teile der gründerzeitlichen Bebauung ist der Leerstand immer noch bedrohend; dies betrifft immer noch mehrere Gebäude in der Innenstadt mit schwerwiegenden baulichen Schäden bzw. ruinöser Substanz. In der Altstadt (11,2 %) sind die Leerstandsquoten infolge Korrekturen bei der Erhebung (um 20 WE) leicht gestiegen, der Nördlichen Innenstadt (10,1 %) dagegen gesunken, aber immer noch auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Die Südliche Innenstadt (8,5 %) liegt erstmals seit langem unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt, ein deutliches Zeichen für die fortschreitende Sanierungstätigkeit. Das Leerstandsproblem des innerstädtischen Wohnungsbestandes kulminiert in einzelnen Lagen an Hauptverkehrsstraßen. Beispielsweise gibt es im Paulusviertel bei einem Leerstand von insgesamt 5,0 % und in Giebichenstein (5,3 %) nennenswerten Wohnungsleerstand nur noch an bestimmten Abschnitten von stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen, wie Paracelsus-, Brunnen- und Burgstraße. Dieser Leerstand ist jedoch etwa zur Hälfte nicht marktaktiv. D. h. diese Stadtviertel sind faktisch in einer normalen Wohnungsmarktsituation. Sehr hohe Leerstandsquoten weist darüber hinaus das Stadtviertel Freimfelde/Kanenaer Weg auf (17,5 %, in den letzten Jahren stark fallend).

Die Großwohnsiedlungen liegen mit einer mittleren Leerstandsquote von 11,5 % über dem städtischen Durchschnitt. Die niedrigste Quote wird mit 8,2 % in Heide-Nord/Blumenau, die höchste mit 17,5 % in der Silberhöhe verzeichnet. In der Heide-Nord/Blumenau ist der Leerstand beispielsweise seit dem Höchststand Ende 2002 um ca. 72 % gesunken, die Leerstandsquote zeigt aber in den letzten Jahren eine wieder ansteigende Tendenz. Sehr deutlich ist der Wiederanstieg in der Silberhöhe nach dem Ende des Rückbaus, wo er sich im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 12,8 % erhöhte.

**Leerstand in innerstädtischen Stadtvierteln gesunken...**

Betrachtet man den Zeitraum 2017 bis 2018 sind die Stadtteile/-viertel mit den anteilig größten Leerstandsreduzierung Giebichenstein (-4,2 Prozentpunkte) und Freiimfelde/Kanenaer Weg (-3,8 Prozentpunkte) sowie die Großwohnsiedlungsviertel Westliche Neustadt (-1,1 Prozentpunkte) und Südstadt (-0,9 Prozentpunkte) annähernd gleichauf mit den innenstadtnahen Gebieten Südliche Innenstadt (-1,1 Prozentpunkte) und Lutherplatz/Thüringer Bahnhof (-1,0 Prozentpunkte).

## 6.4 Überblick zur teilräumlichen Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2018/2019 stellt sich in den Teilräumen differenziert dar, während die Großwohnsiedlungen von einer Abnahme gekennzeichnet sind (-1,22 %), sind in allen anderen Gebieten Zuwächse zu verzeichnen, Spitzenreiter Innere Stadt Süd (+0,81 %). Steigende Einwohnerzahlen verzeichnen insbesondere die Innenstadtlagen, aber auch die Nördliche Neustadt; Im Gegensatz dazu zeigt die Südliche Neustadt die höchsten Verluste, die auf eine Phase sehr hoher Zuwächse von 2014 bis 2017 folgt.

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

- Die *Außenwanderung* hat für die teilräumliche Bevölkerungsentwicklung an Bedeutung gewonnen. Außenwanderungsgewinne verzeichnen v. a. die innerstädtischen Stadtumbaugebiete, das Einfamilienhausgebiet Kröllwitz sowie Teile der Großwohnsiedlungen, insbesondere die Westliche Neustadt.
- Vom *Binnenwanderungsgeschehen* profitieren neben dem Stadtvierteln Nördliche Neustadt und den expandierenden Einfamilienhausstandorten auch die Wohnlagen der 20er bis 50er Jahre (Gesundbrunnen, Damaschkestraße, Südstadt). Andere Teile der Großwohnsiedlungen verzeichnen Binnenwanderungsverluste, aber auch fast alle innenstadtnahen Bereiche und das Stadtviertel Kröllwitz.
- Eine positive *natürliche Bevölkerungsentwicklung* erzielen insbesondere die innerstädtischen Gründerzeitlagen in der nördlichen Stadthälfte, resultierend aus der günstigen Altersstruktur. Die Großwohnsiedlungen, die Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre und Teile des Einfamilienhausgürtels verzeichnen dagegen ein deutliches Geburtendefizit.

Die Altersstruktur der halleschen Bevölkerung unterscheidet sich teilräumlich erheblich. Das Durchschnittsalter reicht von 38,0 Jahren in der Inneren Stadt Nord bis 49,3 Jahre im Einfamilienhausgürtel. Auf Ebene der Stadtviertel sind die Unterschiede noch ausgeprägter (Nördliche Innenstadt 36,9 Jahre, Landrain 55,3 Jahre).

Der Anteil der Arbeitslosen ist im Zeitraum 2018/2019 in allen Teilräumen rückläufig. Die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften ist seit 2017 deutlich gesunken. Dem Trend folgend ist der Anteil der Leistungsempfänger in den Großwohnsiedlungen ebenfalls gesunken. Die niedrigsten Anteile beider Indikatoren verzeichneten im Jahr 2019 die Einfamilienhausgebiete, gefolgt von der Inneren Stadt Nord. Dagegen liegen die Anteile in den Großwohnsiedlungen in etwa bei doppelt so hohen Werten wie der gesamtstädtische Durchschnitt. Die Unterschiede zwischen den Teilräumen nehmen weiter zu. Hier ist eine deutliche Segregation, ja sogar Polarisierung zu verzeichnen.

**sinkende Arbeitslosenanteile in allen Teilräumen**

Die Zahl der Baufertigstellungen lag in den Jahren 2018/2019 im gesamten Stadtgebiet auf niedrigem Niveau. Die höchste Bautätigkeit wurde in den Stadtvierteln Lutherplatz/Thüringer Bahnhof, Gesundbrunnen, Büschdorf, Nördliche Innenstadt und Heide-Süd erreicht.

Der geförderte Wohnungsabriss ist zum Stillstand gekommen. Geförderte Wohnungsabgänge über die Programme Stadtumbau fanden 2018/2019 nur in Neu-

stadt (70 WE) statt. In den anderen Stadtumbaugebieten fanden keine geförderten Abrisse statt und außerhalb dieser sind die Abgangszahlen niedrig.

Der Wohnungsleerstand ist durch die hohen Abrisszahlen im Programm Stadtbau Ost seit 2003 deutlich gesunken. Dies gilt vor allem für Teile der Großwohnsiedlungen, deren Leerstandsquoten jedoch immer noch über dem gesamtstädtischen Niveau liegen haben (Silberhöhe: 17,5 %). Dem gegenüber liegt das Stadtviertel Südstadt (mit 6,5 %) unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Deutliche Anstiege der Leerstandsquoten sind im Stadtviertel Silberhöhe (+2,0 Prozentpunkte) und in Heide-Nord/Blumenau (+1,2 Prozentpunkte) zu verzeichnen. Einen deutlich gesunkenen Leerstand weisen die Innere Stadt Süd und Innere Stadt Nord mit Leerstandsquoten von 6,6 % bis 7,8 % auf.

Indikator	Tendenz			
	Innere Stadt Nord	Innere Stadt Süd	Großwohnsiedlungen	Einfamilienhausgürtel
Bevölkerungsentwicklung 2019	→	→	↘	→
Bevölkerungsentwicklung 2019 durch Außenwanderung	↘	↗	↗↗	↗
Bevölkerungsentwicklung 2019 durch Binnenwanderung	↘	↗	↘↘	↗
Bevölkerungsentwicklung 2019 durch natürliche Entwicklung	↗	↘	↘↘	↘
Anteil der Bewohner 60 Jahre und älter 2019 (zu 2017)	↗	↗	↘	↗
Anteil der Bewohner unter 20 Jahren 2019 (zu 2017)	↘	↗	↗	↗
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften 2019 (zu 2017)	--	↘	↘	--
Wohnungsabgänge (Abgangsgenehmigungen) 2019 (zu 2017)	→	→	↗	→
vollzogener Abriss in Stadtumbaugebieten 2019 (zu 2017)	Null	Null	↗	-
Anzahl leerstehender Wohnungen 2018 (zu 2017)	↘↘	↘	↗	↗

## 7. Der hallesche Wohnungsmarkt aus Expertensicht: Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2020

Mit Hilfe des Wohnungsmarktbarometers, einer zuletzt im April/Mai 2020 durchgeführten schriftlichen Expertenbefragung, können die statistischen Auswertungen zum halleschen Wohnungsmarkt durch qualitative Bewertungen und Stimmungslagen ergänzt werden. In diesem Kapitel werden die Einschätzungen der Experten zum halleschen Wohnungsmarkt ausgewertet.

An der Befragung 2020 haben 25 Experten teilgenommen, davon neun aus dem Bereich Wohnungsunternehmen/Wohnungsgenossenschaften, vier aus der Bauwirtschaft, jeweils drei Akteure aus den Bereichen Makler/Hausverwaltung, Finanzierungsinstitut und Wissenschaft sowie drei Experten aus sonstigen Bereichen. Die im Vergleich zu den vorherigen Befragungen geringe Teilnehmerzahl ist auf die gegenwärtige aktuell schwer einschätzbare Corona-Sondersituation zurückzuführen. Deshalb sind die Ergebnisse der Befragung weniger repräsentativ zu bewerten als in den Vorjahren.

### 7.1 Nachfragestruktur aus Sicht der Wohnungsmarktakteure

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

Die Wohnungsmarktakteure sollten angeben, ob die Nachfrage der Haushaltstypen geringer, ausreichend oder höher als das hallesche Wohnungsangebot ist (Abbildungen 7.1, 7.2).

Im Vergleich zu den Befragungsergebnissen der Vorjahre werden deutliche Veränderungen in den Einschätzungen der Relation von Angebot und Nachfrage erkennbar. Für die Mehrheit der Nachfragegruppen sehen die Wohnungsmarktakteure eine weiter gestiegene Nachfrage. Besonders hervorzuheben sind hierbei erneut die Haushalte mit zwei und mehr Kindern, bei denen die Nachfrage deutlich das Angebot übersteigt.

**Veränderungen der Nachfrage-Angebots-Relation erkennbar**

- Bei den Singles der jüngeren und mittleren Altersgruppen wird das Verhältnis von Nachfrage und Angebot von 70 % der Befragten als ausgewogen eingeschätzt. Im Vergleich zu vorherigen Befragungen sehen mehr Akteure aktuell einen Nachfrageüberhang. Die Zukunftserwartung sieht eine deutliche Steigerung der Nachfrage in Relation zum Angebot.
- Für die älteren Singles sehen zwei Drittel der Experten eine ausreichende Nachfrage als gegeben, ein Drittel allerdings einen Nachfrageüberhang. Offenbar beginnt die Angebotsausweitungen von Wohnungen für Ältere zu greifen, hält jedoch langfristig nicht mit der Nachfragedynamik Schritt. Für die Zukunft wird ein noch deutlich stärkerer Nachfrageüberhang erwartet.
- Als gegenwärtig ausreichend wird von 83 % der Befragten die Nachfrage-Angebots-Relation für kinderlose junge und mittlere Paare eingeschätzt. Die aktuelle Nachfrage kann durch das Angebot gedeckt werden; für diese Gruppe wird als einzige ein Angebotsüberhang angegeben. Für die Zukunft werden kaum Änderungen erwartet.
- Die Nachfrage-Angebots-Relation für Rentnerpaare wird wiederum von einem Drittel der Akteure als angespannt eingestuft. Für die Zukunft zeichnet sich nach Einschätzung der Experten ein weiter steigender Nachfrageüberhang ab.
- Bei den Alleinerziehenden schätzt deutlich mehr als ein Drittel der Befragten ein, dass gegenwärtig die Nachfrage größer ist als das Angebot. Zukünftig wird eine leichte Reduzierung des Nachfrageüberhangs erwartet.
- Für Familien mit einem Kind, welche im Barometer 2018 bezüglich der Nachfrage-Angebots-Relation als ausgewogen eingeschätzt wurden, wird im Barometer 2020 ein geringer Nachfrageüberhang angegeben. Dennoch wird diese

Gruppe von 79 % der Experten gegenwärtig als ausgewogen eingeschätzt. Für die Zukunft wird für diese Gruppe wieder eine ausgewogene Angebots-Nachfrage-Relation erwartet.

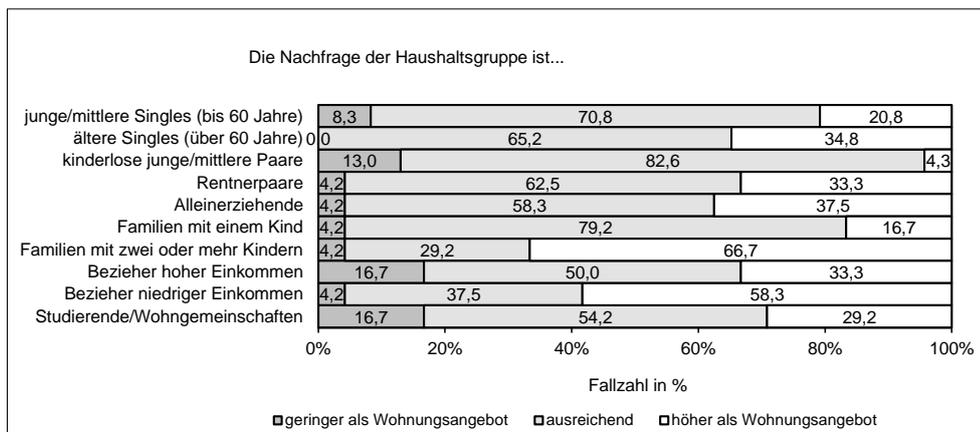
- Deutlich anders sieht es bei Familien mit mehreren Kindern aus: es überwiegt ein enormer Nachfrageüberhang. 67 % der befragten Akteure schätzen die Nachfrage höher als das Angebot ein. Diese Gruppe stellt diejenige mit der schlechtesten Nachfrage-Angebots-Relation, also mit dem höchsten Nachfragedruck dar. Hier wird perspektivisch nur eine leichte Entspannung der Situation erwartet.
- Bei Beziehern hoher Einkommen hat sich die Einschätzung von 2018 bezüglich eines deutlichen Nachfrageüberhangs bestätigt. Dieser wird sich auch zukünftig nur leicht verändern. Die verstärkte Neubau- und Sanierungstätigkeit der letzten Jahre, insbesondere im oberen Preissegment, scheint sich noch nicht auszuwirken, obwohl diese Projekte in der Regel langsamer entwickelt werden als angekündigt.
- Die Nachfrage von Beziehern niedriger Einkommen wird durch 58 % der Befragten höher als das Angebot eingeschätzt. Die Angebotslage für niedrige Einkommensgruppen wird damit als schwieriger bewertet als noch im Jahr 2018. Die zukünftigen Erwartungen für dieses Marktsegment zeigen einen weiter anhaltenden Trend: deutlich höherer Nachfrage als das Angebot. Diese Gruppe ist nach den Familien mit mehreren Kindern diejenige mit den meisten Versorgungsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt.
- Bei der Gruppe der Studierenden/Wohngemeinschaften wird die Marktlage überwiegend immer noch als ausgeglichen bewertet. Gegenüber der Einschätzung aus dem Jahr 2018, haben jedoch 29 % der Befragten einen Nachfrageüberhang wahrgenommen. Für die Zukunft ist, nach Einschätzung der Experten, eine weitere Anspannung für diese Nachfragegruppe zu erwarten, obwohl 71 % der Experten eine ausgewogene Situation erwarten.

**Anhaltend große Angebotsengpässe für Familien mit mehreren Kindern...**

**... und Haushalte mit niedrigem Einkommen**

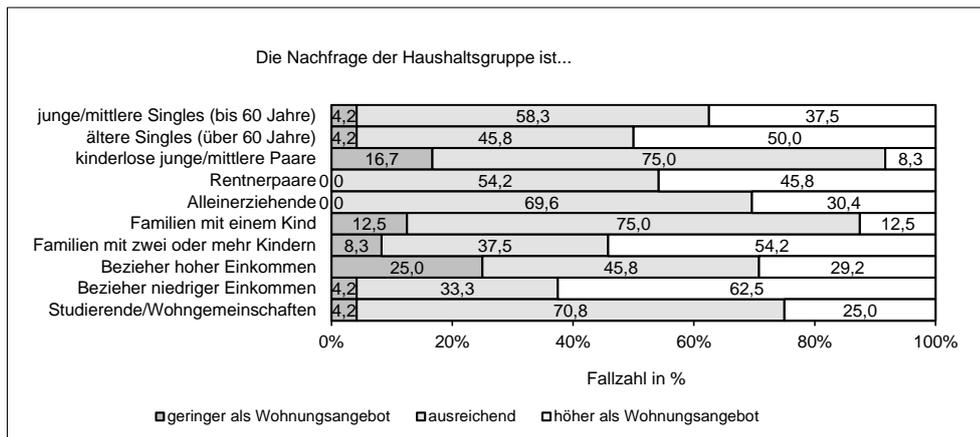
Im Barometer 2020 weisen neun von zehn Nachfragegruppen nach Einschätzung der Wohnungsmarktexperten einen Nachfrageüberhang auf, keine Gruppe ist in ausgewogener Marktlage, für eine Gruppe (kinderlose junge/mittlere Paare) gibt es einen leichten Angebotsüberhang (9:0:1). In den Vorjahren war dieses Verhältnis deutlich anders (2003: 0:2:7, 2007: 3:3:3, 2010: 5:2:2, 2013: 7:1:2, 2018: 7:2:1). Für die Zukunft wird von den Wohnungsmarktakteuren ein Verhältnis von 8:1:1 beschrieben. Damit verfestigt sich in der Expertensicht der Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt weiter. Die noch vorhandenen Leerstände scheinen dies nicht abzufangen.

**Polarisierung der Nachfragegruppen:**  
 - 0 x ausgewogen  
 - 9 x Nachfrageüberhang  
 - 1 x Angebotsüberhang



**Abbildung 7.1: Einschätzung der aktuellen Nachfragestruktur durch die Wohnungsmarktakteure**

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2020



**Abbildung 7.2: Einschätzung der künftigen Nachfragestruktur durch die Wohnungsmarktakteure**

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2020

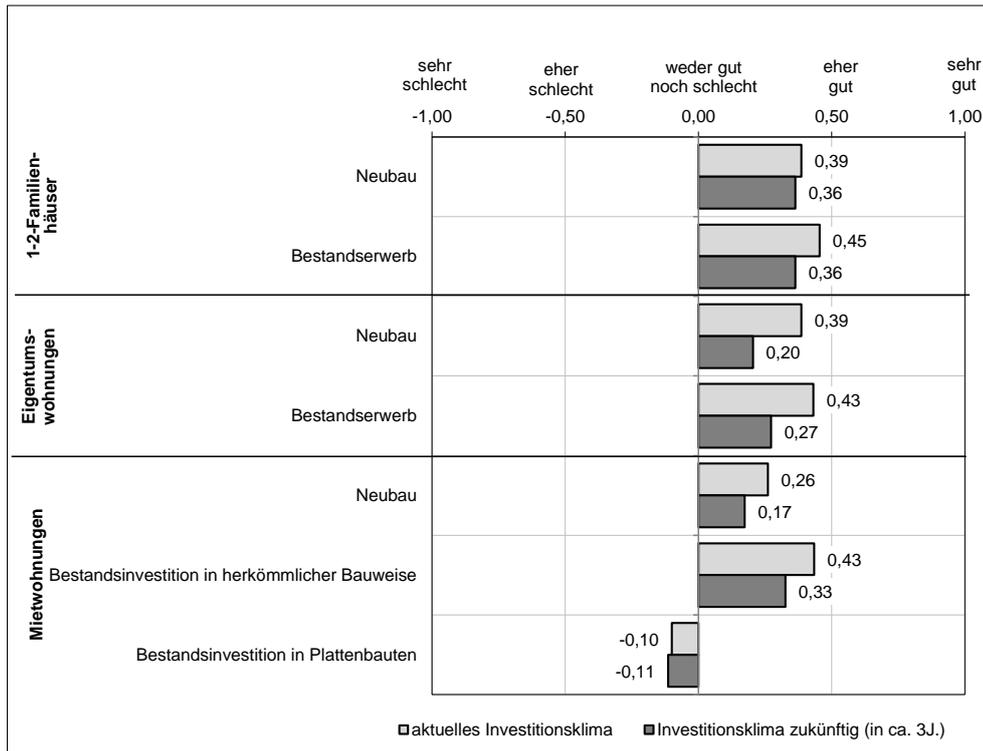
## 7.2 Investitionsklima und Umland aus Sicht der Wohnungsmarktakteure

Die Wohnungsmarktakteure wurden gebeten, das Investitionsklima am halleschen Wohnungsmarkt aktuell sowie in einer Zukunftsperspektive von drei Jahren nach Marktsegmenten einzuschätzen (Abbildung 7.3).

Das aktuelle Investitionsklima im Halle wird beim Erwerb von Wohneigentum am günstigsten, bei Bestandsmietwohnungen in Plattenbauten am ungünstigsten, als „weder gut noch schlecht“ eingeschätzt. Das Investitionsklima im Segment Neubau von Wohneigentum wird „eher gut“ bewertet, ebenso wie das im Segment der Eigentumswohnungen. Nachdem in den Wohnungsmarktbarometern seit 2007 eine deutliche Verbesserung des Investitionsklimas erkennbar war, fiel die Einschätzung 2020 erstmals wieder etwas ungünstiger aus. Die einzige leichte Verbesserung gab es bei Bestandsinvestitionen in herkömmlicher Bauweise von Mietwohnungen. Schlechter wurden der Neubau von Mietwohnungen und die Bestandsinvestition in Plattenbauten eingeschätzt.

Die zukünftigen Erwartungen zur Entwicklung des Investitionsklimas sind geringfügig bis deutlich verhaltener als die aktuelle Einschätzung und gegenüber dem letzten Barometer deutlich schlechter. Dies betrifft vor allem das Segment der Eigentumswohnungen, wo das Investitionsklima beim Bestandserwerb, aber vor allem beim Neubau künftig deutlich weniger positiv erwartet wird. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sind die positiven Erwartungen nur wenig rückläufig. Für Mietwohnungen im Segment Neubau gehen die künftigen Erwartungen deutlich zurück. Für Bestandsinvestitionen im Plattenbau liegen sie im negativen Bereich.

**kaum Veränderungen  
des Investitionsklimas  
erkennbar**



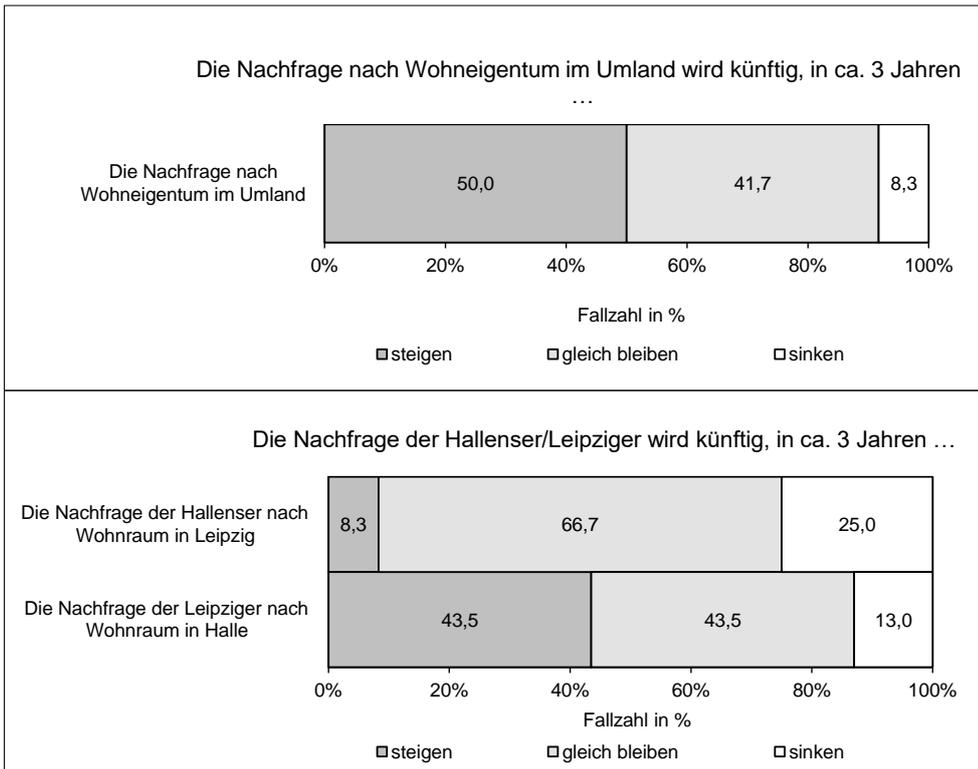
**Abbildung 7.3: Einschätzung des aktuellen und zukünftigen Investitionsklimas durch die Wohnungsmarktakeure**

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2020

Weiterhin wurden die Wohnungsmarktakeure zur erwarteten Entwicklung von Nachfrage der halleschen Haushalte nach Wohneigentum im Umland in ca. drei Jahren gefragt. Wegen der in den vergangenen Jahren anhaltenden ungünstigen Wanderungsbilanz zwischen den Städten Halle (Saale) und Leipzig - welche zu Ungunsten der Saalestadt ausfällt - wurde nach der Einschätzung der Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum in Halle (Saale) und Leipzig durch Einwohner der jeweils anderen Stadt gefragt (Abbildung 7.4).

Die Hälfte der Befragten schätzt die künftige Nachfrage nach Wohneigentum im Umland als steigend ein, 42 % als gleich bleibend. Das ist eine markante Zunahme gegenüber dem letzten Barometer und spiegelt damit die steigenden Suburbanisierungsverluste.

Bei der Nachfrage der Hallenser/Leipziger nach Wohnraum in der jeweils anderen Stadt schätzen die Wohnungsmarktakeure ein, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Halle (Saale) durch Leipziger mehr als fünfmal so hoch steigen wird wie umgekehrt - eine erwartete Reaktion auf Wachstumsengpässe in Leipzig. Auch hier hat sich der im letzten Barometer erkennbare Trend erheblich verstärkt.



**Abbildung 7.4: Künftige Nachfrage nach Wohneigentum im Umland und künftige Nachfrage der Hallenser/Leipziger nach Wohnraum in der anderen Stadt nach Einschätzung der Wohnungsmarktakteure**

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2020

### 7.3 Merkmale des halleschen Wohnungsmarktes aus Sicht der Wohnungsmarktakteure

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

- Bezogen auf die *Vermietungssituation* wurde Leerstand im unsanierten Bestand sowie steigende Nebenkosten, insbesondere steigende Energiekosten, als sehr typisch bzw. zum Teil typisch bewertet. Bei den Nettokaltmieten gehen die Experten von einer deutlich steigenden Entwicklung aus.
- Bezogen auf *spezielle Mietergruppen* werden zunehmend Schwierigkeiten von Geringverdienern bzw. Erwerbslosen und von Ausländern/Aussiedlern bei der Wohnungssuche gesehen. Als besonders typisch werden die hohen Ansprüche der Mieter an die Qualität der Wohnungen herausgestellt, während hohe Ansprüche speziell an die energetische Effizienz der Wohnungen bzw. Gebäude weitaus weniger ausgeprägt sind. Als typisch bzw. zum Teil typisch für den halleschen Wohnungsmarkt werden das Fehlen großer bezahlbarer Wohnungen sowie das Fehlen altengerechter Wohnungen eingeschätzt.
- Bei der Bewertung der *Entwicklung von Stadtvierteln* steht die Bedeutung der Wohnlage an erster Stelle: mehr als 3/4 der Befragten halten es für typisch für den halleschen Wohnungsmarkt, dass die Lage der Wohnung wichtig ist. Eine zunehmende Segregation in den Stadtvierteln halten 50 % der Experten für typisch und 46 % für zum Teil typisch.
- Im *Wohnungsbau* wird eine hohe Neubautätigkeit im Eigentumssektor inzwischen überwiegend als zum Teil typisch eingestuft, eine hohe Neubautätigkeit im Mietwohnungs-, Eigentumssektor sowie im Ein- und Zweifamilienhausbau wird überwiegend als zum Teil typisch eingestuft. Diese Einschätzung korrespondiert mit den gegenwärtig niedrigen Baufertigstellungs- bzw. Baugenehmi-

**hoher Leerstand im unsanierten Bestand, steigende Nebenkosten und Nettokaltmieten**

**hohe Qualitätsansprüche der Mieter**

**Wohnlage zunehmend wichtig**

gungszahlen, insbesondere findet der Wohnungsbau im Geschosswohnungsbau statt.

## 7.4 Aktuelle und künftige Lage am Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktakeure

Die Wohnungsmarktakeure wurden gebeten, die aktuelle und künftige Lage am halleschen Wohnungsmarkt für verschiedene *Marktsegmente* einzuschätzen. In der Summe der Expertenmeinungen wird der Wohnungsmarkt als abnehmend angespannt bewertet (Abbildung 7.5). Die Zukunftseinschätzungen gehen von einer weiteren leichten Entspannung der Wohnungsmarktlage im Jahr 2023 aus, insgesamt und in bestimmten Segmenten. Gegenüber den früheren Erhebungen zeigt sich in vielen Segmenten eine deutliche Tendenz von einem ausgewogenen bis leicht angespannten Markt hin zu einer ausgewogenen Situation. Das ist nach vielen Jahren einer Einschätzung zunehmender Anspannungstendenzen ein Trendwechsel. Jedoch stehen die Aussagen in gewissem Widerspruch zu den Einschätzungen der Angebots-Nachfrage-Relation bei bestimmten Nachfragergruppen.

- Für *Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern* wird die Marktlage als angespannt eingeschätzt, jedoch etwas niedriger als vor zwei Jahren. Zukünftig wird in diesem Segment mit einer ähnlichen Situation der Anspannung des Marktes gerechnet.
- Gegenüber den Vorbefragungen stellt sich die Einschätzung der Marktlage bei *Eigentumswohnungen* als nicht mehr ganz so angespannt bis ausgewogen dar. Dennoch wird die Marktlage für das *gesamte Eigentumssegment* zunehmend angespannt eingeschätzt. Künftig wird bei den Eigentumswohnungen - sowohl im Altbau als auch im Neubau - eine geringfügige Entspannung der Situation erwartet.
- Der *Mietwohnungsmarkt* wird insgesamt als ausgewogen eingeschätzt, ebenso in der Zukunft. Das ist wiederum ein Trendwechsel im Vergleich zum letzten Barometer, wo die Anspannung überwog. Er zeigt aber nach wie vor ein sehr differenziertes Bild. Während die Lage in den Plattenbauten (saniert und un-/teilsaniert) als leicht entspannt bis entspannt (un-/teilsaniert) eingeschätzt wird, ist die Einschätzung des Mietwohnungsmarktes insbesondere bei größeren Wohnungen gegenteilig und zeigt wiederum die höchste Marktanspannung aller Segmente des Wohnungsmarktes- jedoch mit leicht abnehmender Tendenz. Der sanierte Mietwohnungsbestand herkömmlicher Bauweise (also überwiegend Altbauten vor 1990) befindet sich nach Einschätzung der Befragten in einer leicht angespannten Marktlage. Unsanierete Mietwohnungen dieser Bauweise haben schlechtere Marktchancen: Die Marktlage in diesem Segment wird als ausgewogen bewertet. Zukünftig werden im sanierten als auch im unsanierten Bestand Entspannungstendenzen der Marktlage erwartet.
- Entspannt ist die Marktlage bei sanierten Mietwohnungen im Plattenbaubestand. Diese Tendenz zu einer ausgewogeneren Marktlage wurde in den Barometern 2013 und 2018 bereits erwartet, hat sich aber nicht bestätigt. Unsanierete Plattenbauwohnungen sind das Segment, für das die Befragten auch im Jahr 2020 eine entspannte Marktlage konstatieren. Nach Einschätzung der Befragten wird die Marktlage bei Plattenbauwohnungen in den kommenden drei Jahren weiterhin entspannt sein.
- Am Mietwohnungsmarkt wurden zu seit 1990 errichtete Wohnungen keine Angaben gemacht.
- Die Abhängigkeit der Marktlage von der Größe der Wohnung (Zimmerzahl) zeigt einen markanten Unterschied zwischen kleinen und mittleren Wohnungen bis 3 Zimmer sowie größeren Wohnungen. Während für erstere die Marktlage als ausgewogen eingeschätzt, bilden größere Wohnungen das angespanntes-

**Wohnungsmarkt als abnehmend angespannt eingeschätzt**

**Markt für Eigentumswohnungen leicht angespannt**

**größte Marktentspannung im unsanierten Plattenbaubestand**

**ausgewogener Markt bei kleineren und mittleren Wohnungen; Entspannung in allen Preissegmenten**

Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2020

te Marktsegment in Halle. Gegenüber 2018 ist die Anspannung hier nahezu konstant, mit zukünftig erwarteter abnehmender Tendenz.

- Differenziert man das Mietwohnungsangebot nach Preissegmenten, zeigt sich in allen Preissegmenten gegenwärtig eine ausgeglichene Marktlage. In den nächsten drei Jahren wird für untere und mittlere Preissegmente eine leicht angespannte Marktlage erwartet, im hohen Preissegment eine leicht entspannte. Die avisierte hohe Zahl von Neubauprojekten könnte sich hier auswirken. Hier zeigt sich der weiter zunehmende Preisdruck auf dem Wohnungsmarkt.

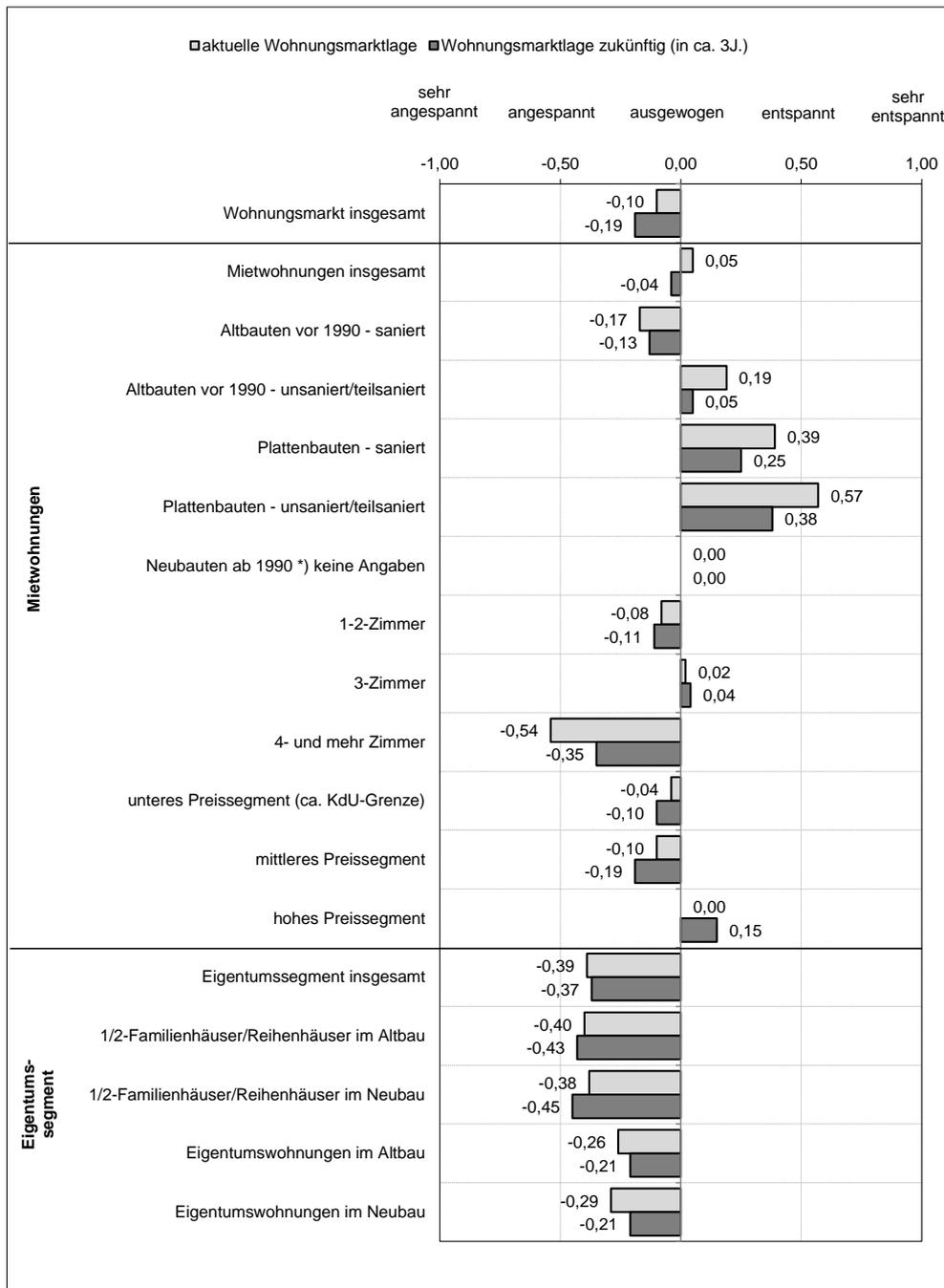


Abbildung 7.5: Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage in Halle (Saale) nach Einschätzung der Wohnungsmarktakeure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2020

Einschätzungen der Wohnungsmarktakeure zur aktuellen und künftigen Lage am halleschen Wohnungsmarkt liegen außerdem für verschiedene *Teilräume* der

Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2020

Stadt vor. Wie in den vorangegangenen Erhebungen 2013/2018 wird insbesondere für die innenstadtnahen Gebiete und fast alle Einfamilienhausgebiete eine Tendenz hin zu einer Anspannung der Marktlage gesehen (Abbildung 7.6).

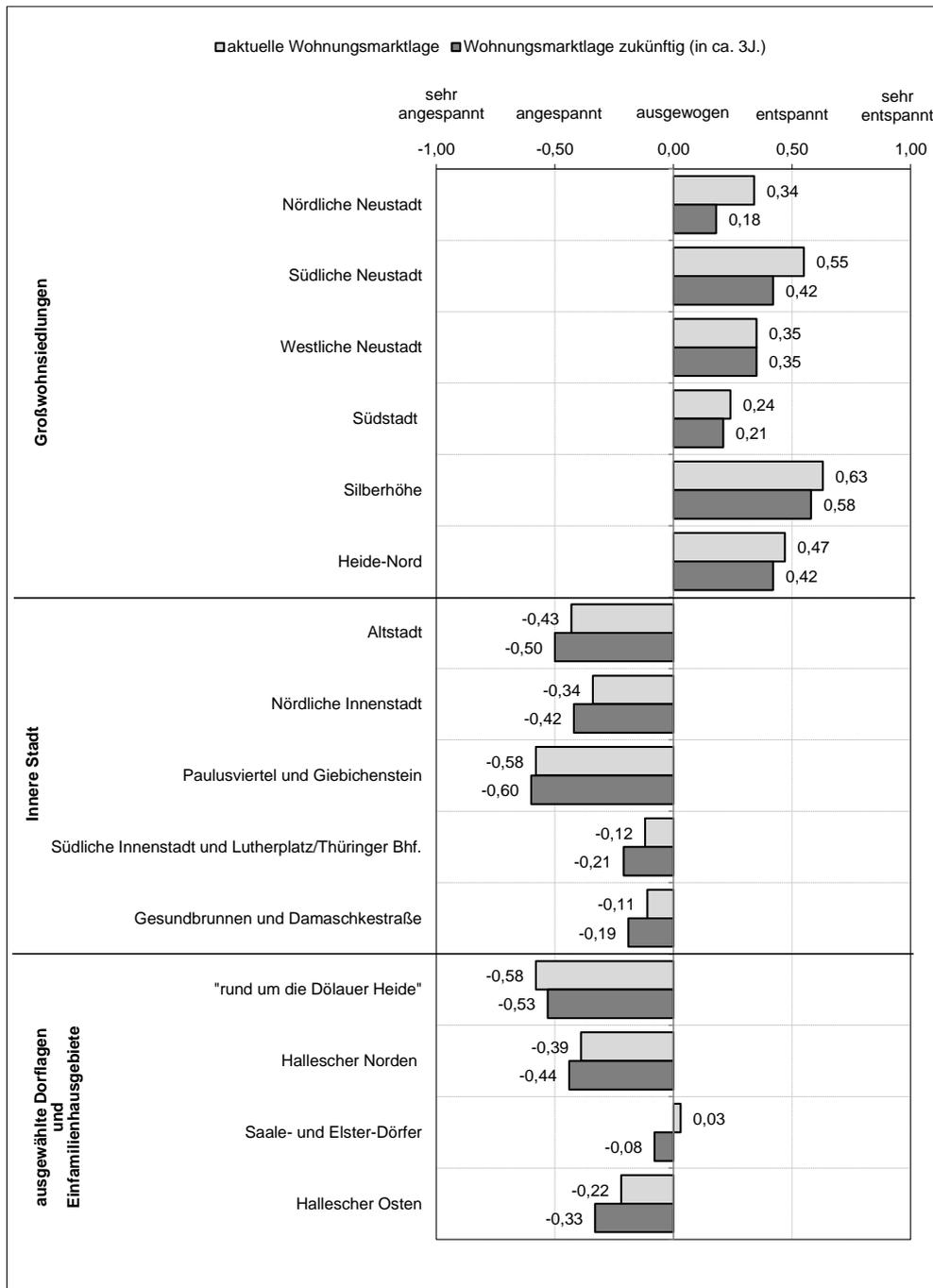


Abbildung 7.6: Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage in den Teilräumen nach Einschätzung der Wohnungsmarkttakteure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2020

- In allen Großwohnsiedlungen wird die Marktlage als weiter entspannt bewertet. Auffallend ist, dass die Differenzierung zwischen den Großwohnsiedlungen zunimmt: einerseits nehmen die Entspannungstendenzen in den Quartieren mit dem entspanntesten Wohnungsmarkt zu, andererseits bleiben sie in der Südstadt mit dem am wenigsten entspannten Markt in den Großwohnsiedlungen gleich. In den Vorjahren wurde der Wohnungsmarkt auf der Silberhöhe unter den Großwohnsiedlungen am besten entspanntesten, diese Einschätzung wiederholt sich; gefolgt von der Südlichen Neustadt und Heide-Nord, in allen

**deutlich entspannte  
Marktlage in Groß-  
wohnsiedlungen**

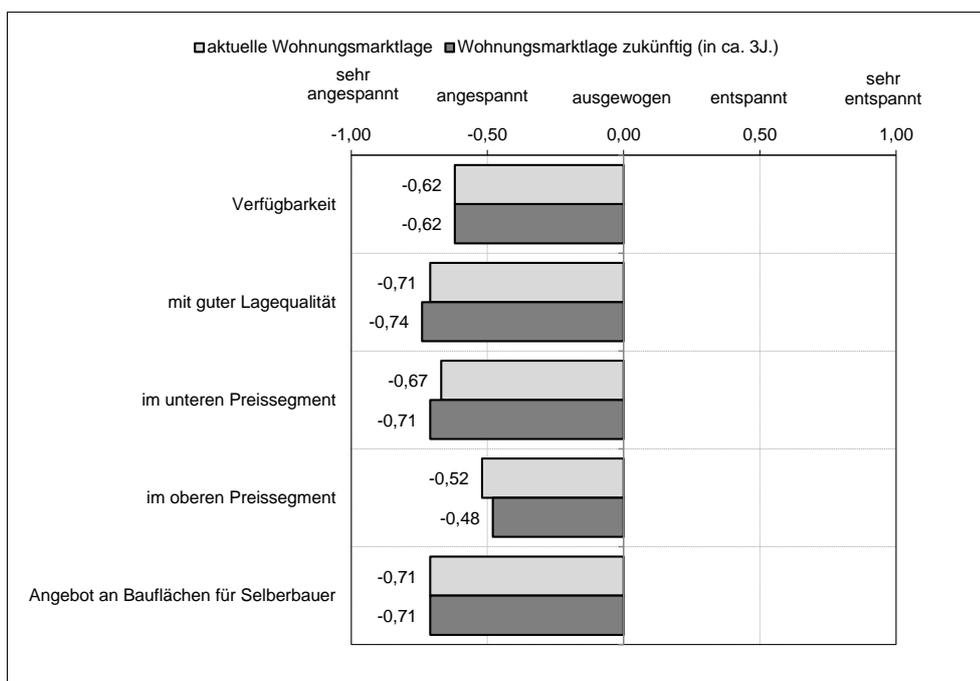
drei Quartieren mit zunehmender Marktentspannung. Die erwartete Veränderung bis 2023 ist eine meist sehr geringfügige Veränderung der Marktlage in den Großwohnsiedlungen mit einem leichten Rückgang der Marktentspannung, der jedoch meist über den Werten im letzten Barometer liegt.

- In der Innenstadt besteht das langjährige Nord-Süd-Gefälle weiter, wobei im Gegensatz zu den Großwohnsiedlungen die teilräumlichen Unterschiede geringer werden: Die Marktsituation in der Südlichen Innenstadt sowie Gesundbrunnen haben sich leicht verstärkt und sind leicht angespannt, gleichzeitig zeigt sich in der Nördlichen Innenstadt und in der Altstadt eine konstante Anspannung, die jedoch gegenüber dem letzten Barometer geringfügig rückläufig ist. In allen Gebieten der Inneren Stadt wird eine zunehmende Anspannung erwartet, die in der Nordhälfte etwa den Werten im letzten Barometer entspricht aber in der Südhälfte stärker abweicht (zunehmende Anspannung).
- Die Marktlage im gründerzeitlichen Norden wird als angespannt bis sehr angespannt bewertet und bleibt damit der am stärksten angespannte Teilraum in Halle und faktisch ohne Veränderung gegenüber dem letzten Barometer.
- Bei den Einfamilienhausgebieten werden alle Gebiete als deutlich angespannter bewertet als im Barometer 2018, besonders der halleschen Osten und die Gebieten um die Dölauer Heide. Für fast alle Teilräume, die bereits jetzt als angespannt bewertet wurden, wird perspektivisch eine weitere Anspannung erwartet. Lediglich der Bereich der Saale- und Elsterdörfer wird als einziger Teilraum geringfügig ausgewogen eingeschätzt mit einer künftigen Tendenz zur Anspannung im Vergleich zu 2018.

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

**anhaltend starke Marktanspannung im gründerzeitlichen Norden**

Bei *Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser* zeigt das Wohnungsmarktbarometer 2018 im Vergleich zu den Vorjahren eine weiterhin zunehmend angespannte Marktsituation und bewegt sich erstmals mit mehreren Indikatoren in Richtung einer sehr angespannten Marktsituation (Abbildung 7.7). Deutliche Anspannung gibt es vor allem bei guter Lagequalität sowie dem Angebot an Bauflächen für Selberbauer. Im Vergleich zu 2018 ist die Einschätzung zur Baulandverfügbarkeit deutlich negativer ausgefallen. Zukünftig wird eine weitere Anspannung der Marktsituation erwartet.



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

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2020

## 7.5 Überblick zu den Ergebnissen des Wohnungsmarktbarometers 2020

Das Wohnungsmarktbarometer als subjektive Expertenbewertung zeigt im mehrjährigen Trend markante Veränderungen der Angebots-Nachfrage-Relation am halleschen Wohnungsmarkt. Im Jahr 2020 wird für neun von zehn Nachfragegruppen ein Nachfrageüberhang gesehen und damit noch deutlicher als im letzten Barometer, insbesondere für Familien mit zwei und mehr Kindern, für Bezieher niedriger Einkommen, für ältere Singles (über 60 Jahre) sowie Alleinerziehende. Diese Markteinschätzung unterstreicht die Notwendigkeit, sich ausführlich mit der zielgruppenspezifischen Nachfrage und den Angeboten auf dem Wohnungsmarkt auseinanderzusetzen.

Die Lage des halleschen Wohnungsmarkts wird von den Wohnungsmarktakteuren mittlerweile als entspannt bis angespannt bewertet - und damit etwas entspannter als 2018 - eine Trendwende in der Markteinschätzung, welche im Widerspruch zur Einschätzung der Nachfragergruppen steht. Die größte Entspannung herrscht nach Einschätzung der Experten nach wie vor bei Plattenbauwohnungen, gefolgt von unsanierten Wohnungen in herkömmlicher Bauweise. Überwiegend angespannt ist die Marktlage dagegen im Eigentumssegment. Für die nächsten Jahre zeichnen sich weiter leicht zunehmende Anspannungen der Marktlage für Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern ab, bei Eigentumswohnungen wird eine leichte Entspannung erwartet.

Das Investitionsklima wird von den Wohnungsmarktakteuren im Jahr 2020 positiv, aber etwas schlechter eingeschätzt als vor zwei Jahren. Es ist eher gut bei allen Formen des Wohneigentums sowie dem Mietwohnungsbestand in herkömmlicher Bauweise und Mietwohnungsneubau, eher ausgeglichen bei Mietwohnungen im Bestand. Die Rahmenbedingungen für die Investitionstätigkeit bis 2023 werden weniger positiv eingeschätzt. Hierin spiegelt sich auch die Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Entwicklung aufgrund der aktuellen Corona-Situation wider.

Die Baulandsituation für Ein- und Zweifamilienhäuser tendiert erstmals zu einer starken Marktanspannung.

**Veränderungen der Nachfrage-Angebots-Relation erkennbar**

**Wohnungsmarkt zunehmend als ausgewogen bewertet**

**anhaltend positives Investitionsklima 2020**

Indikator	Tendenz
Angebots-Nachfrage Relation 2020 bei...	
Familien mit zwei oder mehr Kindern	Nachfrageüberhang
Bezieher niedriger Einkommen	Nachfrageüberhang
kinderlose junge/mittlere Paare	Angebotsüberhang
jüngere/mittlere Singles	Nachfrageüberhang
Marktlage 2020...	
im unteren Preissegment	ausgewogen
bei 1-2-Familienhäusern	angespannt
bei Bauland für 1-2-Familienhäuser in guter Lage	angespannt
bei Bauflächen für Selberbauer	angespannt
Innere Stadt	angespannt
Großwohnsiedlungen	entspannt
Investitionsklima 2020	positiv

## 8. Hallesche Wohnungsmarktdaten im Städtevergleich

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

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

	Halle (Saale)	Magdeburg	Leipzig	Chemnitz	Erfurt
<b>Wohnungsnachfrage</b>					
Einwohnerzahl 2019 <sup>a)</sup>	238.762	237.565	593.145	246.334	213.981
Veränderung der Einwohnerzahl 2017 - 2019 <sup>a)</sup>	-0,17 %	-0,38 %	+1,92 %	-0,21 %	+0,47 %
Haushalte 2019 HH-Generierungsverfahren	136,8 Tsd.	138,2 Tsd. (2018)	342,9 Tsd.	133,5 Tsd.	116,5 Tsd.
Durchschnittsalter 2019	45,0	45,2 <sup>d)</sup>	42,4 <sup>c)</sup>	47,0	44,3 <sup>b)</sup>
Ausländeranteil 2019 <sup>a)</sup>	10,4 %	10,2 %	9,4 %	9,6 %	8,8 %
Arbeitslosenquote 12/2019 <sup>e) f)</sup>	7,8 %	8,0 %	5,9 %	6,3 %	5,3 %
Bedarfsgemeinschaften 12/2019 <sup>f)</sup>	16.075	15.049	31.512	10.942	9.025
Personen in Bedarfsgemeinschaften 12/2019 <sup>f)</sup>	31.799	27.705	57.520	20.301	17.957
SGB II-Quote 11/2019 <sup>f)</sup>	16,9	14,6	11,9	10,8	10,4
Zahl der Studierenden (Wintersemester 2019/20)	22.049	16.865	39.099	10.389	9.695 (2018/19)
Kaufkraftindex 2019 <sup>g)</sup> (BRD = 100 %)	83,3 %	88,1 %	86,5 %	89,4 %	91,3 %
<b>Wohnungsangebot</b>					
Zahl der Wohnungen 2018 <sup>a)</sup>	144.862	142.493	339.094	154.804	116.976
Wohnungen je Einwohner	0,63	0,58	0,61	0,60	0,55
Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2018 <sup>a)</sup>	12,7 %	16,9 %	10,8 %	14,8 %	18,5 %
Wohnfläche in 100 m <sup>2</sup> 2018 <sup>a)</sup>	95.932	97.885	232.260	103.284	81.908
mittlere Wohnungsgröße 2018	66,2 m <sup>2</sup>	68,7 m <sup>2</sup>	68,5 m <sup>2</sup>	66,7 m <sup>2</sup>	70,0 m <sup>2</sup>
Wohnflächenverbrauch 2018	40,1 m <sup>2</sup> /EW	41,0 m <sup>2</sup> /EW	39,5 m <sup>2</sup> /EW	41,8 m <sup>2</sup> /EW	38,3 m <sup>2</sup> /EW
Baugenehmigungen 2018 <sup>a) i)</sup>					
neue Wohngebäude	103	286	347	184	129
dar. mit 1 od. 2 Wohnungen	85	272	234	161	115
Wohnungen insgesamt	309	560	2.863	466	603
Baufertigstellungen 2018 <sup>a) i)</sup>					
neue Wohngebäude	124	253	313	165	122
dar. mit 1 od. 2 Wohnungen	106	239	256	141	98
Wohnungen insgesamt	324	342	1.925	377	433
Wohnungsl Leerstand 2018	8,6 % <sup>h)</sup>	9,86 % <sup>d)</sup>	< 4,0 % <sup>c)</sup>	k. A.	3,2 % <sup>b)</sup>
<b>Mieten und Immobilienpreise</b>					
Mietpreis 2018 <sup>j)</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	6,67 €/m <sup>2</sup>	5,04 €/m <sup>2</sup>	7,36 €/m <sup>2</sup>
Veränderung 2013 - 2018	+12,3 %	+15,9 %	+26,9 %	+2,7 %	+12,9 %
Kaufpreis Neubau 2018 <sup>j)</sup>	2.547 €/m <sup>2</sup>	2.373 €/m <sup>2</sup>	3.534 €/m <sup>2</sup>	2.343 €/m <sup>2</sup>	3.032 €/m <sup>2</sup>
Veränderung 2013 - 2018	+26,8 %	+22,3 %	+44,6 %	+23,2 %	+30,5 %
Kaufpreis Bestand 2018 <sup>j)</sup>	1.145 €/m <sup>2</sup>	1.116 €/m <sup>2</sup>	1.593 €/m <sup>2</sup>	833 €/m <sup>2</sup>	1.698 €/m <sup>2</sup>
Veränderung 2013 - 2018	+8,3 %	+18,3 %	+50,8 %	+16,7 %	+17,8 %

Quellen:

<sup>a)</sup> Statistisches Bundesamt (GENESIS-Online Datenbank),

<sup>b)</sup> Landeshauptstadt Erfurt, Personal- und Organisationsamt, Statistik und Wahlen,

<sup>c)</sup> Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen,

<sup>d)</sup> Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Wahlen und demografische Stadtentwicklung,

<sup>e)</sup> bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen,

<sup>f)</sup> Bundesagentur für Arbeit (Strukturdaten und -indikatoren),

<sup>g)</sup> Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg,

## Hallesche Wohnungsmarktdaten im Städtevergleich

---

- h) Stadt Halle (Saale), Fachbereich Bauen,
- i) bezogen auf Wohnungen im Wohngebäuden,
- j) TAG Wohnungsmarktreport Ostdeutschland 2018 basierend auf IDN Immodaten bearbeitet durch Wuest Partner Deutschland

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

## 9. Zusammenfassung

Die Lage auf dem halleschen Wohnungsmarkt zeigt - trotz Defiziten in einigen Marktsegmenten und Teilräumen - insgesamt eine positive Entwicklung und setzt damit den Trend der letzten Jahre fort.

- In den Jahren 2018/2019 stagniert die Einwohnerzahl in Halle bei zuletzt 240.931 Einwohnern. Ursache für die **Bevölkerungsentwicklung** sind sinkende Wanderungsgewinne. Diese resultieren aus der Zuwanderung aus dem Ausland sowie der leicht steigenden Bildungszuwanderung. Erstmals seit 10 Jahren bleibt 2019 die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung hinter der gültigen Landesprognose zurück und schrumpft wieder.
- Durch den **wirtschaftlichen Aufschwung** hat die Arbeitslosenquote 2019 erneut einen Tiefstand erreicht (8,4 %), die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort ist erneut gestiegen (87.170). Der Anteil einkommensschwacher Haushalte ist gesunken. Jedoch ist der Anteil der SGB II-Regelleistungsberechtigten mit 16,8 % nach wie vor hoch, der Anteil an Kindern unter 15 Jahren, die leistungsberechtigt sind, um 3,9 Prozentpunkte auf 29,5 % gesunken.
- Die **Programme des Stadtumbaus** waren in Halle sehr erfolgreich. Der Wohnungsleerstand ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken (2018: 8,7 %). In den Großwohnsiedlungen blieb der Leerstand etwa konstant. Bis Ende 2019 wurden 14.157 Wohnungen mit Förderung abgerissen. Es erfolgten erhebliche Aufwendungen zur Aufwertung des Wohnumfeldes.
- Die **dynamische Entwicklung** des halleschen **Immobilienmarktes** geht einher mit steigenden Preisen für Eigentumswohnungen (3.840 €/m<sup>2</sup> im Neubau) sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei letzteren zeichnet sich eine Knappheit an verfügbarem Bauland ab. Das Mietniveau ist insgesamt angestiegen und differenziert sich nach Ausstattungsstandard und Wohnlage weiter aus.
- Nach Einschätzung der Wohnungsmarktakeure ist die **Marktsituation** durch die gestiegene Nachfrage **ausgewogen** und in Teilsegmenten **zunehmend angespannt**. Insbesondere beim individuellen Wohneigentum sowie bei größeren Mietwohnungen wird ein Angebotsengpass konstatiert.
- Der Wohnungsmarkt **differenziert** sich weiter teilträumlich **nach Stadtgebieten** aus: Die erhöhte Nachfrage und Investitionstätigkeit konzentrieren sich auf die innerstädtischen Gründerzeit- und Altbaubestände und führen zu einer Verringerung des preisgünstigen Wohnangebots in diesen Lagen. Einkommensschwache Haushalte sind zunehmend auf die preisgünstigeren Wohnungen in den Großwohnsiedlungen angewiesen.

Folgende Entwicklungstendenzen stellen besondere Herausforderungen dar:

- Die **soziale Entmischung und Polarisierung** innerhalb der Stadt hat in den vergangenen Jahren zugenommen. In Teilen der Großwohnsiedlungen konzentrieren sich Haushalte mit sozialen Problemlagen inzwischen sehr stark. So lebt knapp zwei Drittel (ca. 64 %) der Bedarfsgemeinschaften in einer Großwohnsiedlung. Auch ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung in den Großwohnsiedlungen überdurchschnittlich hoch. In Teilen der Großwohnsiedlungen hat der selektive Wegzug deutscher Bevölkerung in andere Stadtteile großen Umfang (selektive Binnenwanderungsverluste).
- Die demographische **Alterung der Bevölkerung** und der damit einhergehende Bedarf an einer altersgerechten Anpassung des Wohnangebots ist nach wie vor eine Herausforderung. Zwar hat sich die Dynamik der demographischen Alterung aufgrund der Zuwanderung jüngerer Altersgruppen in den letzten Jahren etwas abgeschwächt. Die Altersgruppe der über 60-Jährigen ist überdurchschnittlich stark in den Wohnanlagen der 20er und 50er Jahre, in den Einfamilienhausgebieten sowie in Teilen der Großwohnsiedlungen vertreten. Stark wachsend ist die Altersgruppe der Hochbetagten (ab 80 Jahre).
- Die **Wohneigentumsquote** ist nur marginal gestiegen, da sich die Wohneigentumsbildung - gemessen an der Bautätigkeit im Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern - in den letzten Jahren auf niedrigem Niveau bewegt. Steigende Abwanderungsverluste ins Umland sind zu verzeichnen. Die Altersgruppe, die am stärksten Eigentum nachfragt, wird zukünftig wieder leicht zunehmen. Daher ist mit einem steigenden Bedarf an Flächen für den individuellen Wohnungsbau zu rechnen.
- Für den **Wohnungsleerstand** zeichnen sich mehrere Tendenzen ab: ein hartnäckiger Restleerstand an einigen innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen sowie wieder zunehmende flächenhafte Leerstände in Teilen der Großwohnsiedlungen.

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungen

Abbildung 1.1: Prozentuale Veränderung der Einwohnerzahl in der BRD und im Land Sachsen-Anhalt gegenüber dem Vorjahr.....	7
Abbildung 1.2: Entwicklung des Anteils der Haushalte der oberen und unteren Einkommensgruppen an den Haushalten in den neuen Ländern (Mikrozensus).....	8
Abbildung 1.3: Verbraucherpreisindizes des Landes Sachsen-Anhalt 2015 bis 2019.....	8
Abbildung 2.1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle (Saale) nach Komponenten.....	11
Abbildung 2.2: Außenwanderungssaldo der Stadt Halle (Saale) nach Altersgruppen.....	12
Abbildung 2.3: Wanderungssaldo der Stadt Halle (Saale) nach Herkunfts-/Zielgebieten.....	12
Abbildung 2.4: Entwicklung des Anteils der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung der Stadt Halle (Saale).....	14
Abbildung 2.5: Entwicklung des Anteils der Haushaltgrößengruppen an den Haushalten in der Stadt Halle (Saale) (Haushaltsgenerierungsverfahren).....	15
Abbildung 2.6: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der halleschen Bevölkerung 2008 bis 2030.....	16
Abbildung 2.7: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort Halle (Saale) am 30.06. des Jahres.....	17
Abbildung 2.8: Arbeitslosenquote in Halle (Saale) bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen.....	17
Abbildung 2.9: SGB II-Quote und Kinder-SGB II-Quote 2014 - 2019 in Halle (Saale) bezogen auf Einwohner der Altersgruppe unter 65 Jahre und unter 15 Jahre.....	19
Abbildung 2.10: Entwicklung des Anteils der Haushalte der oberen und unteren Einkommensgruppen an den halleschen Haushalten (Mikrozensus).....	19
Abbildung 3.1: Baufertigstellungen in Halle (Saale) sowie Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an den Baufertigstellungen (alle Baumaßnahmen).....	22
Abbildung 3.2: Anzahl der Wohnungsabgänge <sup>1)</sup> in Halle (Saale).....	24
Abbildung 3.3: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Halle (Saale).....	25
Abbildung 4.1: Anzahl der Erwerbsvorgänge auf dem Immobilienmarkt der Stadt Halle (Saale).....	29
Abbildung 4.2: Durchschnittlicher Kaufpreis für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in der Stadt Halle (Saale).....	30
Abbildung 4.3: Preisvergleich in der Region für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	31
Abbildung 4.4: Durchschnittlicher Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr nach 1990) und Mehrfamilienhäuser in der Stadt Halle (Saale).....	31
Abbildung 4.5: Durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen in der Stadt Halle (Saale).....	32
Abbildung 4.6: Monatliche Nettokaltmiete für Neubau nach Wohnwert in Halle (Saale).....	35
Abbildung 4.7: Monatliche Nettokaltmiete für Altbau nach Wohnwert in Halle (Saale).....	35
Abbildung 4.8: Monatliche Nettokaltmiete von Wohnungen in Halle (Saale) nach Baujahr und Wohnwert 2018.....	36
Abbildung 4.9: Durchschnittliche Angebotsmieten in Halle (Saale) bei Erstbezug sowie nach Baujahr in Euro je m <sup>2</sup> (Median der Nettokaltmiete).....	37
Abbildung 5.1: Anteil der Umzüge innerhalb des Stadtgebietes bezogen auf die Einwohnerzahl des Vorjahres.....	39
Abbildung 5.2: Anzahl leerstehender Wohnungen und Anteil am Gesamtbestand.....	40
Abbildung 6.1: Einwohnerentwicklung in Halle nach Gebietskategorien (1993 = 100 %).....	44
Abbildung 6.2: Einwohnerentwicklung nach Stadtvierteln 2017 - 2019.....	45
Abbildung 6.3: Binnenwanderungssaldo nach Gebietskategorien 2018 und 2019.....	46
Abbildung 6.4: Binnenwanderungsverflechtung Gesundbrunnen 2019 (Saldo).....	47
Abbildung 6.5: Binnenwanderungsverflechtung Südliche Neustadt 2019 (Saldo).....	47
Abbildung 6.6: Außenwanderungssaldo nach Gebietskategorien 2018 und 2019.....	48
Abbildung 6.7: Binnen- und Außenwanderungssaldo nach Stadtvierteln 2018 - 2019.....	49
Abbildung 6.8: Außen- und Binnenwanderungssaldi nach Gebietskategorien 2018 - 2019.....	50
Abbildung 6.9: Entwicklung des Ausländeranteils nach Gebietskategorien.....	51
Abbildung 6.10: Anteil der ausländischen Bevölkerung nach Stadtvierteln 2019.....	51
Abbildung 6.11: Teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030.....	54
Abbildung 6.12: Anteil von Leistungsempfängern in Bedarfsgemeinschaften (SGB II-Quote) nach Stadtvierteln 2019.....	57
Abbildung 6.13: Segregationsindex 2010 bis 2019 auf Basis der SGB II-Regelleistungsberechtigten.....	57
Abbildung 6.14: Entwicklungsindex der einzelnen Stadtteile/-viertel in Halle 2014/2017.....	59

Abbildung 6.15: Wohnlagekarte der HypoVereinsbank für die Stadt Halle (Saale) .....	61
Abbildung 6.16: Vollzogener Rückbau von Wohnungen mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau in den Stadtumbaugebieten der Stadt Halle (Saale) 2003 bis 2019 .....	62
Abbildung 6.17: Durchschnittliche Angebotsmieten in den Stadtteilen/-vierteln 2019 in Euro/m <sup>2</sup> (Median der Nettokaltmiete) .....	63
Abbildung 6.18: Durchschnittliche Angebotsmieten in den Stadtteilen/-vierteln 2019 in Euro/m <sup>2</sup> (Median der Nettokaltmiete) .....	64
Abbildung 6.19: Leerstandsprofil von Halle 2002 und 2018 .....	65
Abbildung 7.1: Einschätzung der aktuellen Nachfragestruktur durch die Wohnungsmarktakteure.....	69
Abbildung 7.2: Einschätzung der künftigen Nachfragestruktur durch die Wohnungsmarktakteure .....	70
Abbildung 7.3: Einschätzung des aktuellen und zukünftigen Investitionsklimas durch die Wohnungsmarktakteure.....	71
Abbildung 7.4: Künftige Nachfrage nach Wohneigentum im Umland und künftige Nachfrage der Hallenser/Leipziger nach Wohnraum in der anderen Stadt nach Einschätzung der Wohnungsmarktakteure .....	72
Abbildung 7.5: Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage in Halle (Saale) nach Einschätzung der Wohnungsmarktakteure .....	74
Abbildung 7.6: Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage in den Teilräumen nach Einschätzung der Wohnungsmarktakteure .....	75
Abbildung 7.7: Aktuelle und künftige Marktsituation bei Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser (Einschätzung durch Wohnungsmarktakteure) .....	76

**Tabellen**

Tabelle 2.1: Entwicklung der Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung in Halle sowie der Altersgruppe mit hohem Studierendenanteil .....	10
Tabelle 2.2: Bevölkerungsentwicklung im Saalekreis.....	13
Tabelle 2.3: Bevölkerungsentwicklung in Halle (Saale) nach Altersgruppen .....	13
Tabelle 2.4: Anzahl der Haushalte 2006 bis 2019 (Haushaltsgenerierungsverfahren).....	14
Tabelle 2.5: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der halleschen Bevölkerung 2013 bis 2030.....	15
Tabelle 2.6: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der halleschen Haushalte .....	16
Tabelle 2.7: Leistungsempfänger nach Rechtskreis SGB II und SGB III in Halle (Saale) .....	18
Tabelle 2.8: Personen in Bedarfsgemeinschaften.....	18
Tabelle 3.1: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen im Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Region Halle.....	24
Tabelle 3.2: Wohnungsbestand in Halle (Saale) nach Strukturmerkmalen .....	26
Tabelle 3.3: Bilanz des Stadtumbau-Programms: vollzogener Abriss von Wohnungen in Halle (Saale).....	27
Tabelle 4.1: Baulandpotenziale* für Wohnungsbau 2020.....	33
Tabelle 5.1: Wohnungsleerstand in Halle (Saale) .....	40
Tabelle 5.2: Wohnungsleerstand in Halle (Saale) nach Eigentümern 2018 .....	41
Tabelle 6.1: Zuordnung der Stadtteile/-viertel zu den Gebietskulissen der teilräumlichen Beobachtung.....	43
Tabelle 6.2: Bevölkerungs-/Haushaltsvorausschätzung bis 2030 nach Stadtteilen/-vierteln .....	53
Tabelle 6.3: Entwicklung des Durchschnittsalters in Gebietskategorien der Stadt Halle (Saale).....	54
Tabelle 6.4: Anteil der Altersgruppen in Gebietskategorien der Stadt Halle (Saale) 2019 in %.....	55
Tabelle 6.5: Veränderung des Anteils der Altersgruppen in Gebietskategorien der Stadt Halle (Saale) 2017 - 2019 in Prozentpunkten.....	55
Tabelle 6.6: Entwicklung des Anteils der Arbeitslosen und Empfänger von Alg II an der Gesamtbevölkerung nach Gebietskategorien der Stadt Halle (Saale) 2017 - 2019 .....	56
Tabelle 6.7: Vollzogener Rückbau von Wohnungen mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau in den Stadtumbaugebieten der Stadt Halle (Saale).....	62
Tabelle 8.1: Ausgewählte Strukturdaten der Städte Halle (Saale), Magdeburg, Leipzig, Chemnitz und Erfurt im Vergleich .....	78