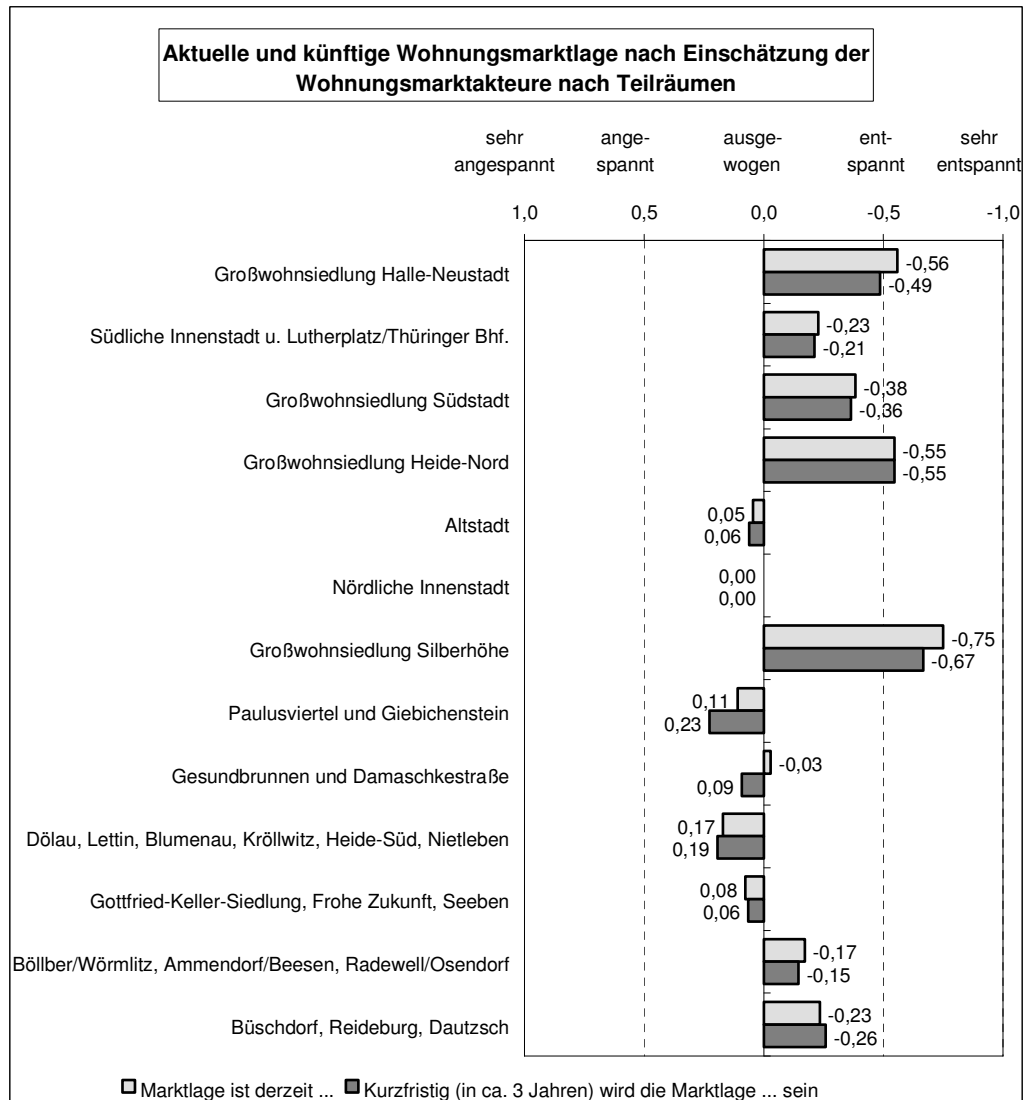


Stadt Halle (Saale)

Schriften zur Stadtentwicklung



2006

Wohnungsmarktbericht Halle (Saale) 2005

Fachbereich Stadtentwicklung und -planung

Stadt Halle (Saale)

Wohnungsmarktbericht 2005

März 2006

IMPRESSUM

Herausgeber:

Stadt Halle (Saale)
Die Oberbürgermeisterin

Verantwortlich:

Geschäftsbereich Planen, Bauen und
Straßenverkehr
Fachbereich Stadtentwicklung und -planung

Text/Gestaltung/Redaktion:

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

Kontakt:

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

Dr. Steffen Fliegner

☎ (0345) 221 - 4741

Fax: (0345) 221 - 6277

E-Mail: steffen.fliegner@halle.de

Karsten Golnik

☎ (0345) 221 - 6253

Fax: (0345) 221 - 6277

E-Mail: karsten.golnik@halle.de

Internet: www.halle.de

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung.....	i
0. Einführung: Aufbau eines Wohnungsmarktbeobachtungssystems	1
1. Allgemeine Rahmendaten zum Wohnungs- und Immobilienmarkt	2
2. Wohnungsnachfrage.....	5
3. Wohnungsangebot.....	16
4. Immobilienmarkt und Baulandangebot	24
5. Wohnungsmarktentwicklung	30
6. Teilräumliche Beobachtung.....	37
7. Vergleich von Prognose und Planung zur tatsächlichen Entwicklung	55
8. Zusammenfassende Bewertung.....	58

Kurzfassung

Einführung

Um Trendwechsel und neue Potenziale frühzeitig zu erkennen sowie die Wirksamkeit der Stadtumbaustategie zu prüfen, führt die Stadt Halle (Saale) ihr im Jahr 2002 aufgebautes Wohnungsmarktbeobachtungssystem im jährlichen Turnus fort. Einerseits werden dabei die Indikatoren mit den neuesten verfügbaren Daten – in der Regel Stand Jahresende – aktualisiert, andererseits wurde der Indikatorensatz erweitert und an die spezifischen Bedürfnisse der Stadt angepasst. Die Wohnungsmarktbeobachtung beruht im wesentlichen auf drei Bausteinen: der Auswertung von Indikatoren der amtlichen und verwaltungsinternen Statistik (Zeitreihenstatistiken), den Ergebnissen der kommunalen Bürgerumfrage im zweijährigen Turnus sowie einer schriftlichen Befragung von Wohnungsmarktakteuren (Wohnungsmarktbarometer) im Mai/Juni des Berichtsjahres. Der vorliegende Wohnungsmarktbericht ist der vierte Bericht, der gegenüber dem Vorjahr nur wenig verändert wurde. Aufgrund des leider sehr verspäteten Erscheinens wurden einige Daten mit Stand Jahresende 2005 berücksichtigt. Die nächste Fortschreibung der Wohnungsmarktbeobachtung kann aus Ressourcengründen wahrscheinlich erst 2007 erfolgen.

Überblick zur Entwicklung der allgemeinen Rahmendaten

Im Jahr 2004 ging in Sachsen-Anhalt die Bevölkerung wie in den Vorjahren stark zurück, während sie in der Bundesrepublik insgesamt stagnierte. Im 1. Halbjahr 2004 war die Wirtschaft nach der Stagnation 2002 und 2003 wieder auf Wachstumskurs (pro Kopf in konstanten Preisen von 1995), jedoch allein von der Exportwirtschaft getragen. Sachsen-Anhalt lag wie in den Vorjahren über dem Bundesdurchschnitt. Z. T. ist dies jedoch ein statistischer Effekt, hervorgerufen durch die schrumpfende Bevölkerung. Bei einem Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner von ca. 2/3 des Bundesdurchschnitts kann der immense wirtschaftliche Nachholbedarf mit den geringen Wachstumsraten der letzten Jahre jedoch kaum realisiert werden. Erstmals im Jahr 2003 hatten die Haushalte in den neuen Ländern Einkommensverluste hinzunehmen. Aufgrund der hohen Arbeitslosigkeit und der Reform der Sozialsysteme ist dies der erwartete Trendwechsel zu weiteren Einkommensverlusten ab 2004. 2004 gab es einen gegenüber den Lebenshaltungskosten überdurchschnittlichen Anstieg der Wohnnebenkosten, der aufgrund stark gestiegener Energiepreise 2005 noch stärker ausfallen wird. Die Kreditzinsen auf Wohngrundstücke sind seit Ende 2000 fast stetig fallend und liegen seit Jahresmitte 2005 mit knapp über 4% auf historisch niedrigem Niveau.

Tiefgreifende wirtschaftliche Erholung ließ 2004 auf sich warten

Haushaltseinkommen in neuen Ländern 2003 erstmals gesunken

Zinsen für Kredite auf Wohngrundstücke auf historisch niedrigem Niveau

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung Bundesrepublik Deutschland 2004	→
Bevölkerungsentwicklung Sachsen-Anhalt 2004	↘↘
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner Bundesrepublik 2004	↗
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner Sachsen-Anhalt 2004	↗
Anteil Haushalte der oberen Einkommensgruppe neue Länder 2003	↘
Anteil Haushalte der unteren Einkommensgruppe neue Länder 2003	↗
Lebenshaltungskosten insgesamt (Bundesrepublik) 2004	↗
Nettokalnmiete (Bundesrepublik Deutschland) 2004	↗
Effektivzins für Kredite auf Wohngrundstücke (Festzins >5 bis 10 Jahre) '04	↘

Überblick zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Bevölkerung von Halle (Saale) nahm 2004 und 2005 mit jeweils ca. 1.000 Einwohnern deutlich geringer ab, als in den Vorjahren bis 2002. Durch die Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer zum 1.1.2004 wird die Entwicklung zwar beschönigt. Jedoch fällt auch der Rückgang der Wohnberechtigten (Hauptwohnsitze und Ne-

Realer Bevölkerungsverlust der Stadt deutlich zurückgegangen

benwohnsitze) mit ca. 2.000 Einwohnern geringer aus als in den Vorjahren. Insbesondere die Wanderungsverluste Halles sind erheblich zurückgegangen. Mit den alten Bundesländern betragen sie noch ca. 1.000 Einwohner jährlich. Mit den neuen Bundesländern und erstmals 2005 mit dem Umland konnten sogar Wanderungsgewinne generiert werden, eine Trendwende. In den beiden Umlandkreisen hat sich der Bevölkerungsrückgang fortgesetzt. Im Jahr 2004 setzte sich die Tendenz der schnellen Alterung der Bevölkerung fort. Die jüngste Altersgruppe der bis unter 20jährigen schrumpft dramatisch schnell (-1.376 Personen 2004), während die ab 60jährigen die einzige zahlenmäßig wachsende Altersgruppe bilden. Die Anzahl der Haushalte ist im langjährigen Vergleich annähernd stabil geblieben. Stark verändert hat sich die Größenstruktur der Haushalte. Auch 2004 hat sich die Haushaltsverkleinerung fortgesetzt. Die Zahl der Einpersonenhaushalte ist gestiegen, die Zahl der Haushalte mit mehr als zwei Personen weiter gesunken. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist weiter rückläufig. Gegenüber den Vorjahren fallen die Verluste etwas geringer aus. Die Zahl der Sozialhilfeempfänger hat sich auf hohem Niveau stabilisiert. Die Arbeitslosenquote lag 2004 das achte Jahr in Folge mit über 20% viel zu hoch. Die 2005 umgesetzte Hartz IV Reform hat zu einer veränderten sozialpolitischen Definition von Arbeitslosigkeit und Sozialhilfe geführt. Die Folgen für die Stadt Halle können erst im nächsten Wohnungsmarktbericht genauer analysiert werden. Im interkommunalen Vergleich ist Halle von sozialen Problemlagen überdurchschnittlich stark betroffen. Im Jahr 2004 sind die Einkommensverluste großer Bevölkerungsgruppen deutlich erkennbar. Neben dem starken Wachstum des Anteils einkommensschwacher Haushalte haben die Einkommensverluste erstmals auch die einkommensstarken Schichten erreicht, deren Bevölkerungsanteil sinkt. Diese Entwicklung wird sich wahrscheinlich auch 2005 fortsetzen. Die Hallenser Haushalte vergrößerten ihre Wohnfläche seit der letzten Bürgerumfrage 2001 nicht. Wahrscheinlich ist dies nur eine Wachstumspause, da die Ursachen für den Trend weiter wirken. Die Umzugsabsicht ist 2003 jedoch wieder angestiegen und liegt seit 1999 auf sehr hohem Niveau. Geändert hat sich die Nachfragebewertung durch die Wohnungsmarktextperten im Marktbarometer 2005. Für einkommensschwache Haushalte werden erstmals deutliche Angebotsengpässe gesehen. Demgegenüber gibt es für die meisten anderen Haushaltstypen einen teils erheblichen Angebotsüberhang, insbesondere für Einkommensstarke und Familien mit mehreren Kindern. Für Halle stellt sich die zukünftige Herausforderung, das Wohnungsangebot für Einkommensschwache gezielt auszuweiten.

Trendwende in der Wanderung mit neuen Bundesländern und mit dem Umland: Gewinne im Jahr 2005

Fast stabile Haushaltszahl seit 1994

Halle stark betroffen von sozialen Problemlagen

Einkommensarmut deutlich zunehmend

Zukünftige Herausforderung: Wohnungsangebot für Einkommensschwache ausweiten.

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) Halle 2004/2005	↘
Bevölkerungsrückgang 2004/2005	mittel
Wohnberechtigte Bevölkerung 2004/2005	↘
Bevölkerungsentwicklung Umlandkreise 2004	↘
Wanderungssaldo 2004/2005	leicht negativ
Anteil Bewohner unter 20 Jahre	↘↘
Anteil Bewohner 60 Jahre und älter	↗↗
Anzahl der Haushalte 2004	→
Anteil 1-Personenhaushalte 2004	↗
Anteil 2-Personenhaushalte 2004	→↘
Anteil 3- und mehr Personenhaushalte 2004	↘
Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter 2004	↘
Arbeitslosenquote Dezember 2004	↗
Quote der Sozialhilfeempfänger 2004	→↗
Anteil Haushalte obere Einkommensgruppe 2004	↘
Anteil Haushalte untere Einkommensgruppe 2004	↗↗
Wohnfläche pro Haushalt 2003	→
Umzugsabsicht der Mieter 2003	↗
Wohnungsnachfrage nach Haushaltstypen 2005 (Marktbarometer)	Polarisierung

Überblick zur Entwicklung des Wohnungsangebots

Die Zahl der in Halle (Saale) fertiggestellten Wohnungen ist 2004 gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen, ohne an das hohe Niveau Ende der 90er Jahre anzuknüpfen. Das zweite Jahr in Folge überwiegen die Baufertigstellungen von 1-2-Familienhäusern deutlich – mit dem dritthöchsten Ergebnis seit der Wende. Die Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Neubau waren 2004 unerwartet hoch. Die Zahl der Baugenehmigungen ist dagegen wie 2003 auf den tiefsten Stand seit Anfang der 90er Jahre gefallen und lag im zweiten Jahr in Folge erheblich unter den Baufertigstellungen. Der Bauüberhang ist vollständig aufgezehrt. Die Bautätigkeit im Jahr 2005 wird deutlich unter dem Stand von 2004 bleiben. In den **Umlandkreisen** waren die Baufertigstellungen im Jahr 2004 stark rückläufig und haben nun auch im Neubau von 1-2-Familienhäusern den niedrigsten Stand seit 1994 erreicht. Neue Mehrfamilienhäuser werden dort seit 2001 kaum noch errichtet. Auch die Zahl der Baugenehmigungen ist stark rückläufig und markiert neue Tiefststände. Da auch im Umland der Bauüberhang aufgezehrt wurde, ist ein Wiederanziehen der Bautätigkeit im Jahr 2005 nicht möglich. Beim Vergleich des baulichen Suburbanisierungspotenzials hatte Halle im Jahr 2004 seine bisher stärkste Position inne. Erstmals wurden mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt errichtet, als in den beiden Umlandkreisen – eine Trendwende. Reurbanisierungstendenzen sind erkennbar. Die Wohneigentumsquote ist seit der Wende in Halle stark gestiegen. Gemessen an vergleichbaren westdeutschen Großstädten ist sie jedoch nur halb so hoch.

Im Jahr 2004 ist die Zahl der Wohnungsabgangsgenehmigungen auf einen Spitzenwert gestiegen. Die Abgangszahlen summieren sich seit 2004 auf ca. 8.000 WE. Bis Jahresende 2005 wurden bereits 6.485 WE im Stadtumbau-Ost-Programm abgerissen. In den Jahren 2004 und 2005 wurden jeweils hohe Abrisszahlen erreicht. Bereits das Beibehalten dieses Abrisstempos im laufenden Jahr ist eine große Herausforderung. Der Wohnungsbestand ist 2004 stark gesunken, um 2.000 WE. Das Stadtumbau-Ost-Programm ist mit Abstand der dominierende Faktor für die Wohnungsbestandsentwicklung seit 2003.

Das Investitionsklima ist aus Sicht der Wohnungsmarktakeure in allen Marktsegmenten gedrückt, am stärksten beim Mietwohnungsneubau und bei Bestandsinvestitionen in Plattenbauten. Lediglich im Mietwohnungsbestand herkömmlicher Bauweise wird ein fast ausgeglichenes Investitionsklima gesehen. Als Rahmenbedingung für die Investitionstätigkeit in Halle (Saale) werden in den nächsten drei Jahren weiter sinkende Bevölkerungszahlen, leicht sinkende Haushaltszahlen, rückläufige Neubautätigkeit und leicht steigende Abrisse erwartet.

Wiederanstieg der Baufertigstellungen, Mini-boom bei 1-2-Familienhäusern

Trendwende beim Bau von 1-2-Familienhäusern: Halle übertrifft erstmals das Umland

Spitzenwert an Wohnungsabgängen im Jahr 2004

Riesenerfolg: bis Ende 2005 6.485 Wohnungen im Stadtumbau-Ost abgerissen

Investitionsklima ist wie im Jahr 2004 gedrückt

Indikator	Tendenz
Fertiggestellte Wohnungen in Halle 2004	↗
Baugenehmigungen für Wohnungen in Halle 2004	↘
Fertiggestellte Wohnungen in Umlandkreisen 2004	↘
Baugenehmigungen für Wohnungen in Umlandkreisen 2004	↘
Stadt Halle versus Umland bei 1-2-Familienhäusern: Anteil der Stadt an den Baufertigstellungen im Neubau 2004	↗
Stadt Halle versus Umland bei 1-2-Familienhäusern: Anteil der Stadt an den Baugenehmigungen im Neubau 2004	↗
Entwicklung der Wohneigentumsquote 2003	→
Wohnungsabgänge (Abgangsgenehmigungen) 2004	↗↗
vollzogener Abriss in Stadtumbaugebieten 2004/2005	↗
Wohnungsbestand 2004	↘
Umsetzung des Stadtumbau-Ost-Programms 2004/2005	↗
aktuelles Investitionsklima 2005 (Wohnungsmarktbarometer)	eher schlecht

Überblick zur Entwicklung des Immobilienmarktes und der Baulandpotenziale

Grundstücke bzw. Immobilien zeigen 2004 stabile bis fallende Preise im Unterschied zum Beobachtungsjahr 2003, das von stabilen Preisen gekennzeichnet war. Im Mittel eher stabilen Preisen auf dem Grundstücksmarkt stehen fallende Preise in allen Segmenten des Immobilienmarktes gegenüber. Alterschlossene Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus und alterschlossene Mehrfamilienhausgrundstücke sind aufgrund einer Renaissance der gewachsenen Stadt trendgegenläufig im Preis gestiegen. Die Preise für Mehrfamilienhäuser haben den niedrigsten Stand seit Beginn der Beobachtung erreicht – Indiz für die immer schwerere Verkäuflichkeit vieler Objekte. Die Kaufpreise für 1-2-Familienhäuser sind in den letzten beiden Beobachtungsjahren moderat gesunken. Die Preistendenz bei Eigentumswohnungen ist weiterhin fallend.

Die Analyse der Baulandpotenziale ist nur für das Einfamilienhaussegment sinnvoll. Gegenüber dem Beobachtungsjahr 2003 wurde die Potenzialschätzung aktualisiert. Gemessen an der Bautätigkeit reichen die Baulandpotenziale für 12 Jahre, davon für ca. 5 Jahre mit unmittelbarem Baurecht. Gemessen an der Zielstellung einer nachholenden Entwicklung der Wohneigentumsquote in der Stadt Halle (Saale) wird ab ca. 2010 eine Angebotslücke für 1-2-Familienhäuser in Halle entstehen. Eine Ausweitung des Baulandpotenzials ist im mittelfristigen Zeitraum notwendig. Angesichts der Einwohnerverluste in der Vergangenheit gibt es dazu keine Alternative. Die Wohnungsmarktakeure bewerten die Marktlage bei Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser als ausgewogen. Als aktuelles Stimmungsbarometer steht dies nicht im Widerspruch zu den mittelfristigen prognostischen Überlegungen.

Stabile Grundstückspreise, fallende Immobilienpreise

Nachfrageverschiebung zugunsten alterschlossener Grundstücke

Ab 2010 Knappheit von Wohnbauland für 1-2-Familienhäuser

Indikator	Tendenz
durchschnittlicher Kaufpreis Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 2004	→
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhausgrundstücke 2004	↗
durchschnittlicher Kaufpreis 1-2-Familienhäuser 2004	↘
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhäuser 2004	↘↘↘?
durchschnittlicher Kaufpreis Eigentumswohnungen 2004	↘↘
Baulandpotenziale für 1-2-Familienhäuser, gemessen an Bautätigkeit	ausreichend
Baulandpotenziale für 1-2-Fam.häuser, gemessen an Wohneigentumsquote	zu knapp
Marktsituation Wohnbauland für 1-2-Familienhäuser 2005 (Marktbarometer)	ausgewogen

Überblick zur Entwicklung des Wohnungsmarktes

Das Mietniveau hat sich Anfang des Jahres 2005 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die Preiskonvergenz der Baualtersgruppen ist stark ausgeprägt. Die innerstädtische Mobilität (Umzugsquote innerhalb der Stadt) ist erstmals nach drei rückläufigen Jahren 2004 wieder deutlich angestiegen – insbesondere zwischen den Stadtvierteln – und liegt auf hohem Niveau. Dies könnte eine Folge des Umzugsmanagements im Stadtumbau sein. Die Wohnzufriedenheit hat sich 2003 auf hohem Niveau stabilisiert, ist aber gegenüber 2001 nicht weiter gestiegen. Etwas zurückgeblieben ist in der Entwicklung die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung. Der einflussreichste Faktor für die Wohnungsmarktentwicklung ist der Stadtumbau Ost, der zu stark gesunkenen Leerständen geführt hat. 17% weniger Wohnungen als Ende 2002 bzw. über 5.000 weniger absolut standen zur Jahresmitte 2005 leer. Dieser große Erfolg des Stadtumbau-Ost-Programms kommt allerdings einseitig den Beständen der Wohnungsunternehmen zugute, die ihren Leerstand um fast 1/3 abbauen konnten. Die anhaltend hohen Leerstände im privaten Altbausegment sind alarmierend. Die Sanierungsanreize sind hier zu gering. Die Wohnungsmarktakeure bewerten den Wohnungsmarkt insgesamt im Durchschnitt als leicht entspannt. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Entspannung wieder etwas zugenommen, wobei für die Zukunft wieder das Marktniveau von 2004 erwartet wird. Die größte Entspannung herrscht bei unsanierten Mietwohnungen, gefolgt von Eigen-

Stabiles Mietniveau

Innerstädtische Mobilität wieder angestiegen

Leerstandsreduzierung um 17% durch Stadtumbau-Ost; Wohnungsunternehmen konnten Leerstand um 1/3 abbauen

Problemfall privates Altbausegment

tumswohnungen und sanierten Plattenbauten. Am entspanntesten ist der Markt bei kleinen Mietwohnungen (1-2-Zimmer) und sanierten Mietwohnungen herkömmlicher Bauweise im Altbau. Erstmals werden leicht sinkende Leerstände von den Wohnungsmarktextperten in Zukunft erwartet, mit der Ausnahme unsanierter Bestände.

entspannter Markt in fast allen Segmenten; leichte Zunahme der Entspannungstendenz

Indikator	Tendenz
Mietniveau 2005 (IVD, früher VDM)	→
Innerstädtische Mobilität (Umzugsquote innerhalb der Stadt) 2004	↗
Wohnzufriedenheit 2003	→
Anteil leerstehender Wohnungen 1. Halbjahr 2005	↘
Anteil leerstehender Wohnungen Wohnungsunternehmen (1. Halbjahr 2005)	↘↘
Anteil leerstehender Wohnungen private Eigentümer (1. Halbjahr 2005)	→
Aktuelle Wohnungsmarktlage 2005 (Wohnungsmarktbarometer)	Entspannung leicht zunehmend

Überblick zur teilträumlichen Entwicklung

In der folgenden Zusammenfassung werden jeweils zwei Stadtviertelgruppen aus den beiden Haupttypen des Stadtbbaus – umzustrukturierende Stadtviertel mit Priorität und konsolidierte Stadtviertel ohne Priorität – gegenübergestellt.

Die Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2005 war wieder von einer stärkeren Differenzierung zwischen den Stadtviertelgruppen als 2004 gekennzeichnet. Dafür könnten das Umzugsmanagement im Stadtbau und die Auswirkungen der Hartz IV Reform mitverantwortlich sein. Die Großwohnsiedlungen haben ca. 2.500 Einwohner verloren. Gewonnen haben die drei innerstädtischen Umstrukturierungs Viertel (+600) sowie der konsolidierte Stadtraum (+800), darunter der gründerzeitliche Norden (+300). Die Bevölkerungsentwicklung entspricht den Zielen des Stadtbbaus und seinen Gebietstypologien. Der Außenwanderungssaldo hat für die teilträumliche Entwicklung seit Übergang der Stadt zu moderateren Verlusten an Volumen verloren. 2004 erzielten die drei Innenstadtviertel und die nördlichen Gründerzeitviertel Gewinne. Die Großwohnsiedlungen hatten zwar deutlich geringere, aber mit minus 800 Einwohnern immer noch beträchtliche Außenwanderungsverluste. Die Binnenwanderung folgt in Halle seit Ende der 90er Jahre dem Muster, dass die Großwohnsiedlungen stark verlieren, die umzustrukturierenden Innenstadtviertel gewinnen und der gesamte konsolidierte Stadtraum stark gewinnt, insbesondere die Einfamilienhauslagen und der gründerzeitliche Norden. 2004 gab es ein atypisches Binnenwanderungsgeschehen, das sich in dieser Form 2005 wahrscheinlich nicht fortgesetzt hat. Das Umverteilungsvolumen hatte einen Tiefpunkt erreicht. Die Großwohnsiedlungen hatten 2003 und 2004 mit je ca. 800 Einwohnern die geringsten Binnenwanderungsverluste seit 1996. Diese Verluste sind 2005 wahrscheinlich wieder angestiegen. Der gründerzeitliche Norden war erstmals kein Wanderungsgewinner, zwei der drei Innenstadtviertel schon 2003 in eine negative Bilanz gerutscht. Die Stadtviertel mit Wohnanlagen aus den 20er bis 50er Jahren hatten aufgrund von Bautätigkeit Binnenwanderungsgewinne.

Die Alterung der Stadtbevölkerung schreitet in unterschiedlichem Tempo fort. So wächst in absoluten Zahlen die Gruppe der 60jährigen und älter in den Großwohnsiedlungen und dem gründerzeitlichen Norden, in ersteren bei anhaltender Schrumpfung der Gesamtbevölkerung, in letzteren bei Bevölkerungswachstum. Bis auf den gründerzeitlichen Norden schrumpft dagegen die Zahl der unter 20jährigen, in den Großwohnsiedlungen teils dramatisch. Diese ehemalige „Kinderstube“ der Stadt ist nun der am schnellsten alternde Teilraum. Die baustrukturell alte Stadtmitte Halles ist dagegen Wohnsitz der jungen Hallenser geworden. Insgesamt hat in Halle nach der Wende eine deutliche Segregation („Entmischung“) der Wohngegenden nach dem Merkmal Alter stattgefunden.

Während gesamtstädtisch im Jahr 2004 jeder 6. Einwohner von Arbeitslosigkeit oder Sozialhilfe (HLU) betroffen war, gab es in den Großwohnsiedlungen seit 1999 deutliche Zunahmen, so dass nun fast jeder Vierte betroffen ist. Negative Spitzen-

Halle schrumpft in den Großwohnsiedlungen kräftig, wächst im Innenstadtbereich, den Gründerzeitvierteln und den Einfamilienhauslagen

erstmalig teilträumlich Gewinne aus Außenwanderung

Binnenwanderungsgewinner und -verlierer liegen 2004 eng zusammen

Großwohnsiedlungen altern rasant

Die alte Stadtmitte ist das junge Halle



reiter sind die Silberhöhe und die Südliche Neustadt mit fast 30% und den höchsten Zunahmen. Demgegenüber sind die anderen Teilräume der Stadt stabil, die innerstädtischen Umstrukturierungsquartiere etwa beim gesamtstädtischen Durchschnitt und der konsolidierte Stadtraum sogar mit einem tendenziellen Rückgang auf 10%. Insgesamt ist die Entwicklung des Bevölkerungsanteils der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger Indiz für eine starke soziale Segregation („Entmischung“) in Halle, insbesondere angesichts des kurzen Zeitraumes von fünf Beobachtungsjahren. Die Stadtentwicklungspolitik muss hier Einfluss nehmen auf eine Dämpfung dieser Tendenzen.

Die Wohnungsbautätigkeit in Halle liegt seit 2002 auf niedrigem Niveau und hat sich zu Ein- bis Zweifamilienhäusern verschoben. Teilräumlich bedeutet dies, dass seit 2002 in den umzustrukturierenden Stadtvierteln faktisch keine Bautätigkeit stattfindet, nennenswert nur noch in der Südlichen Innenstadt. In den konsolidierten Altbaustadtvierteln gab es nur in der nördlichen Gründerzeit Bautätigkeit, die sich jedoch gegenüber 2003 auf ein mittleres Niveau verdreifacht hat. Dort hat sich auch der Schwerpunkt des innerstädtischen Baus von Stadthäusern herausgebildet. Der Einfamilienhausbau in den Dorflagen soll hier nicht näher betrachtet werden. Die Zahl der Baugenehmigungen war 2004 wiederum rückläufig und lag erheblich unterhalb der Baufertigstellungen des Jahres. Die räumlichen Trends ähneln den Baufertigstellungen. Im Jahr 2004 erreichten die Abgangsgenehmigungen einen Höchststand. Da der Stadtumbau-Ost der dominierende Faktor ist, lagen 2004 ca. 95% der Wohnungsabgänge in den umzustrukturierenden Stadtvierteln mit Priorität. Dort konzentrierten sie sich in der Großwohnsiedlung Silberhöhe und der Westlichen Neustadt. Neben der Großwohnsiedlung Südstadt tritt als neuer Schwerpunkt die südliche Innenstadt auf. 2003 und 2004 waren mit einem großen Sanierungsprojekt im Damaschkestraßenviertel umfangreiche Abrisse verbunden.

Im Stadtumbau Ost ist die Dominanz der Silberhöhe mit der Hälfte des bis Ende 2005 realisierten Abrissvolumens etwas geringer geworden. Den zweiten Schwerpunkt bildet die Neustadt (Westliche Neustadt) mit 1/3 der Abrisse. In den innerstädtischen Umstrukturierungsgebieten begann in der Südlichen Innenstadt 2005 eine nennenswerte Abrisstätigkeit. Die 2001 im Stadtentwicklungskonzept formulierten Zielstellungen können in der Silberhöhe am schnellsten erreicht werden. Für die anderen Großwohnsiedlungen und insbesondere die innerstädtischen Umbaugebiete steht dies nicht in Aussicht. Während es sich bei den Großwohnsiedlungen eher um einen zeitlichen Verzug und politische Kompromisse mit der Wohnungswirtschaft zu handeln scheint, gibt es insbesondere in den innerstädtischen Umbaugebieten zahlreiche Bremsfaktoren. Abrisse von Altbauten sind im konzipierten Umfang kritisch zu hinterfragen. Die Umbaukonzepte bedürfen hier einer Nachjustierung. Der Stadtumbau fokussiert damit mehr auf die Großwohnsiedlungen, als dies das Stadtentwicklungskonzept von 2001 vorsah. Falls dies mit einer künftig zunehmenden Sanierungstätigkeit in den Altbaugebieten einhergeht, ist dies stadtentwicklungspolitisch und strategisch als günstig zu bewerten.

Die Wohnungsleerstände sind durch hohe Abrisszahlen im Stadtumbau-Ost-Programm seit 2003 deutlich gesunken, wovon jedoch einzig die Großwohnsiedlungen profitieren. Vorreiter ist die Silberhöhe mit einer um 10 Prozentpunkte verringerten Leerstandsquote von 2002 zu 2004, in absoluten Zahlen eine Halbierung des Leerstandes. Die Leerstandsmaxima in der Stadt werden bis auf die Silberhöhe von den Altbauquartieren erzielt. Mehr als jede vierte Wohnung steht in der Altstadt, der Nördlichen und Südlichen Innenstadt leer, mehr als jede fünfte Wohnung in den nördlichen Gründerzeitvierteln. Dies bedeutet, dass es selbst in den sich günstig entwickelnden Stadtvierteln mit Einwohnerzuwachs bisher kaum eine Leerstandsreduzierung auf marktüblichem Wege, d. h. aufgrund von Wohnungssanierung und -nachfrage, gibt. Diese Konstellation aus Potenzialen und Problemen bedarf dringend mehr Aufmerksamkeit und finanzieller Förderung im Stadtumbauprozess, im Gegensatz zu den peripheren Großwohnsiedlungen überwiegend durch Aufwertungsmaßnahmen.

Die Wohnungsmarktakeure bewerteten im Barometer 2005 die Marktlage in allen Großwohnsiedlungen als entspannt bis sehr entspannt, am schlechtesten in der Silberhöhe, mit deutlichem Abstand gefolgt von den anderen Großwohnsiedlungen. Innerhalb des umzustrukturierenden Stadtraumes werden die zwei südlichen

starke soziale Segregation in Halle erzeugt Interventionsbedarf

Schwerpunkte der Bautätigkeit 2004: Heide-Süd, Giebichenstein und Büschdorf

Schwerpunkte des Stadtumbaus in Silberhöhe und Westlicher Neustadt: Zielstellungen in Silberhöhe am schnellsten erreichbar

Innerstädtische Wohngebiete als Herausforderung für den Stadtumbau

schnell sinkende Leerstände durch Stadtumbau in den Großwohnsiedlungen

verfestigtes, hohes Leerstandsniveau in den Altbaustadtvierteln

Innenstadtviertel wie 2004 als tendenziell entspannt bewertet, die Nördliche Innenstadt als ausgewogen. In den konsolidierten Altbaustadtvierteln herrscht eine ausgewogene Marktlage, während es 2004 z. T. leichte Nachfrageüberhänge gab.

starke Polarisierung der Wohnungsmarktlage: Großwohnsiedlungen (sehr) entspannt, andere Teilräume tendenziell ausgewogen

Indikator	Tendenz			
	Großwohnsiedlungen	Innenstadt + Lutherpl./Thür. Bhf.	Paulusviertel und Giebichenstein	Gesundbrunnen u. Damschkestr.
Bevölkerungsentwicklung 2005	↘	↗	↗	→
Bevölkerungsentwicklung 2004 durch Außenwanderung	↘	↗	↗	↘
Bevölkerungsentwicklung 2004 durch Binnenwanderung	↘	↘	↘	↗
Bevölkerungsentwicklung 2004 durch natürliche Entwickl.	↘	↗	↗	↘
Absolute Anzahl Bewohner 60 Jahre und älter 2004	↗	→	↗	↗
Absolute Anzahl Bewohner unter 20 Jahren 2004	↘	↘	→	↘
Anteil der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger (HLU) 2004	↗	→	→	→
Fertiggestellte Wohnungen 2004	Saldo negativ	→	↗	→
Baugenehmigungen 2004	Saldo negativ	→	↘	↘
Wohnungsabgänge (Abgangsgenehmigungen) 2004	↗↗	↗	→	→
vollzogener Abriss in Stadtumbaugebieten 2004/2005	↗↗	↗		
Anzahl leerstehender Wohnungen Mitte 2005 (zu 2004)	↘↘	→	↘	→

Vergleich von Prognose und Planung zur tatsächlichen Entwicklung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept WOHNEN 2001 der Stadt Halle (Saale) trifft Aussagen zum angestrebten Rückbau des Wohnungsbestandes. Die Planungen zur Reduzierung des Leerstandes bzw. zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes beruhen auf Annahmen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbautätigkeit. Um gegebenenfalls die Planungen anzupassen, sollen die Prognoseannahmen und Planungen kontinuierlich der tatsächlichen Entwicklung gegenübergestellt werden. Wo Aussagen nur für Mehrjahreszeiträume (z. B. bis 2010) vorliegen, wurden für eine jährliche Überprüfung jährliche Durchschnittswerte zugrunde gelegt.

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Halle (Saale) verlief deutlich günstiger als in der Planung zugrunde gelegt (Tabelle 1). Zwar ist die Zweitwohnsitzsteuer der wichtigste Einflussfaktor hierfür, aber auch die anderen relevanten Entwicklungsfaktoren – Wanderung und natürliche Bevölkerungsentwicklung – haben sich positiver als erwartet entwickelt. Die positive Abweichung von der aktualisierten IWI Prognose (Basisjahr 2002) betrug zum Jahresende 2003 bereits 3.778 Einwohner und ist bis Jahresende 2005 auf 7.959 Einwohner angewachsen. Halle verliert mit ca. 1.000 Einwohnern pro Jahr deutlich langsamer an Bevölkerung. Wenn man die Zweitwohnsitze einbezieht, ist der Rückgang jedoch etwa doppelt so hoch. Die Prognose geht von 216 Tsd. Einwohnern 2010 und 205 Tsd. im Jahr 2015 aus. Falls der gegenwärtige Trend zu moderateren Bevölkerungsverlusten der Stadt

Einwohnerzahl günstiger als prognostiziert; Einfluss der Zweitwohnsitzsteuer beachten



anhält – davon geht auch die z. Zt. erarbeitete Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes aus – könnte die Bevölkerungszahl Halles 2010 bei ca. 230 Tsd. Einwohnern und 2015 bei über 220 Tsd. Einwohnern liegen. In der Konsequenz bedeutet dies eine annähernd stabile Haushaltsentwicklung bis 2010 und damit gleichbleibende Nachfrage nach Wohnungen. Die Wohnungsleerstände würden im Moment auch ohne das Stadtumbau-Ost-Programm kaum weiter wachsen, nur etwa im Umfang der Neubautätigkeit.

**2015 noch über 220.000
Einwohner in Halle
erwartet**

Tabelle 1: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der Bevölkerung 2003-2005

	2003	2004	2005
Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung	238.078	237.093	235.959
Bevölkerungsprognose IWI Leipzig 2003*	234.300	231.000	228.000
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung (abs.)	3.778	6.093	7.959
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung (in %)	1,6	2,6	3,5

*Basisjahr 2002

Die Baufertigstellungen lagen im Jahr 2004 erstmals seit 2001 wieder über den Annahmen für einen Jahresdurchschnitt im Stadtentwicklungskonzept (+19%, Tabelle 2). Ursächlich ist die wie in den Vorjahren deutlich über den Erwartungen liegende Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern (+49%). Die kumulierte Entwicklung der Jahre 2001 bis 2004 übertrifft die Annahmen des Stadtentwicklungskonzeptes um fast das Doppelte (+85%). Nach 2001 erstmals wieder erreicht wurden die erwarteten Fertigstellungen im Segment der 1-2-Familienhäuser. Die kumulierte Entwicklung von 2001 bis 2004 bleibt dennoch leicht unter den Annahmen des Stadtentwicklungskonzeptes zurück (-12%). Eine Verzerrung der Baustatistik unterschätzt die tatsächliche Entwicklung etwas (siehe Kap. 3.1). Dies berücksichtigt, bleibt die kumulierte Entwicklung 7% unterhalb der Erwartungen.

**Baufertigstellungen 2004
über den Erwartungen,
ursächlich durch Zu-
wachs im Mehrfamilien-
hausbau**

Die vollzogenen Wohnungsabbrüche in der Stadt Halle (Saale) lagen in den Jahren 2004 und 2005 sehr hoch, deutlich über den Annahmen des Stadtentwicklungskonzeptes (Tab. 3). Da der Stadtumbau erst verspätet im Jahr 2003 wirksam wurde, besteht dennoch ein Rückstand in der kumulierten Entwicklung 2001 bis 2005 von 20%. Diese Statistik berücksichtigt ausschließlich das Stadtumbau-Ost-Programm. Jedoch sind auch einige hundert WE außerhalb des Stadtumbau-Ost-Programms im Altbau abgerissen worden – eine genaue Statistik liegt hierzu nicht vor. Der tatsächliche Abrissrückstand ist somit etwas geringer.

**Rekord-Abrisszahlen in
den Jahren 2004 und
2005: Stadtumbau hat
verspäteten Beginn
fast kompensiert**

Bei den Prognosen und Planungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes WOHNEN 2001 kam es zu Über- und Unterschätzungen, die den Stellenwert eines guten Monitoring des Stadtumbaus aufzeigen. Die Einwohnerzahl und insbesondere die Haushaltzahl liegen deutlich über den Erwartungen. Dies hat u. a. den wesentlichen Effekt, dass die Leerstände aufgrund der Nachfragestabilität kaum wachsen werden, im wesentlichen nur im Umfang der Neubautätigkeit. Dies ist in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

**Abweichungen der
Entwicklung von den
Prognosen bedingen
Korrekturbedarf in der
Fortschreibung des
Stadtentwicklungskon-
zeptes**

Die Baufertigstellungen im Segment der 1-2-Familienhäuser liegen im Prognosekorridor. Zwar muss man sehen, ob der Wegfall der Eigenheimzulage zu verringerter Bautätigkeit führt, zumal eine Erhöhung der Landesförderung in Sachsen-Anhalt dies teilweise kompensiert. Wesentlich für die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes ist jedoch, dass der anhaltende Flächenbedarf nach 2010 kalkuliert werden muss, da das integrierte Stadtentwicklungskonzept von 2001 nur bis 2010 plant. Nach Realisierung der Großstandorte Heide-Süd, Büschdorf und Wörmilitz sind mittelfristig Baulandengpässe absehbar, die zu erneuten Suburbanisierungsverlusten der Stadt führen würden. Ebenfalls überdacht werden müssen die Annahmen für den Geschosswohnungsbau. Trotz enorm hoher Leerstände spielt der Mehrfamilienhausbau immer noch eine gewisse Rolle in Halle. Ursächlich für die höhere Bautätigkeit könnte vermutlich auch die Bestandsstruktur mit den beispielsweise immer noch hohen Anteilen an Plattenbauwohnungen in Halle sein. Diese werden als zeitgemäße Wohnform überwiegend abgelehnt.

Tabelle 2: Erwartete und tatsächliche Baufertigstellungen 2001-2004

Merkmal	Wohnungen*		
	insgesamt	In 1-2-FH	In MFH
Erwartet: Baufertigstellungen 2001-2010 insgesamt	5.600	3.800	1.800
Baufertigstellungen - Jahresdurchschnitt	560	380	180
2001: Tatsächliche Baufertigstellungen 2001	942	407	551
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (abs.)	382	27	371
prozentual	68%	7%	206%
2002: Tatsächliche Baufertigstellungen 2002	515	218	297
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (abs.)	-45	-162	117
prozentual	-8%	-43%	65%
2003: Tatsächliche Baufertigstellungen 2003	527	309	218
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (abs.)	-33	-71	38
prozentual	-6%	-19%	21%
2004: Tatsächliche Baufertigstellung 2004	666	397	269
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (abs.)	106	17	89
prozentual	19%	5%	49%

* aufgrund der Datenstruktur kann es zu Abweichungen zwischen der Gesamtsumme und den Teilsommen kommen

Tabelle 3: Geplante und tatsächliche Abgänge von Wohnungen 2001-2005

	Wohnungen
Planung: Abbrüche 2001-2010 (disproportionale Verteilung Teilphasen)	17.600
Abbrüche Jahresdurchschnitt 2001-2004	1.700
Abbrüche Jahresdurchschnitt 2005-2010	1.800
2001: Abriss von Wohnungen in Plattenbaugebieten 2001	215
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	-1.485
prozentual	-87%
2002: Abriss von Wohnungen in Plattenbaugebieten 2002	172
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	-1.528
prozentual	-90%
2003: geförderter Abriss von Wohnungen (Stadtumbau-Ost) 2003	1.398
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	-302
prozentual	-18%
2004: geförderter Abriss von Wohnungen (Stadtumbau-Ost) 2004	2.832
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	1.132
prozentual	67%
2005: geförderter Abriss von Wohnungen (Stadtumbau-Ost) 2005	2.255
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	455
prozentual	25%

Das geplante Abrissvolumen bedarf keiner Korrektur. Die Rekordabrisse 2004 und 2005 haben den verspäteten Beginn des Stadtumbauprogramms fast kompensiert. Der Umbauprozess könnte in den Großwohnsiedlungen im Jahr 2010 weit fortgeschritten sein. In Halle erweist es sich immer mehr als Engpass, dass die Entwicklung der innerstädtischen Altbaustadtviertel zurückbleibt. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen ist hier immer noch etwa so hoch wie zur Wendezeit. Der städtebauliche Wert dieser Bestände lässt Abrisse überwiegend nicht zu. Hier müsste die Aufwertungskomponente des Stadtumbaus – oder eine andere Sanierungsförderung – stärker zur Geltung kommen, damit sich die Zahl der bewohnbaren Altbauwohnungen in Halle erhöht.

Umbauprozess in den Großwohnsiedlungen erfolgreich, aber Entwicklung der Altbaustadtviertel bleibt zurück

Zusammenfassende Bewertung

Die Lage auf dem Hallenser Wohnungsmarkt ist nach wie vor schwierig. Der Markt ist 2004/2005 von widersprüchlichen Tendenzen geprägt. Positiv sind folgende Entwicklungen zu bewerten:

- Der Rückgang der Bevölkerung hat sich gegenüber der Situation bis zum Jahr 2002 deutlich abgeschwächt. Die Zahl der Wohnberechtigten sinkt z. Zt. um ca. 2.000 jährlich, die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz um ca. 1.000.
- Alle Faktoren der Bevölkerungsentwicklung sind besser als von den Prognosen der letzten Jahre vorausgesagt: es wurden etwas mehr Kinder geboren, mit dem Umland u. den Neuen Bundesländern konnten 2005 Wanderungsgewinne erzielt werden, der Migrationsverlust mit den Alten Bundesländern ist stark gesunken.
- Die Zahl der Haushalte als wesentlicher Nachfrageparameter für den Wohnungsmarkt ist fast stabil und könnte es bis etwa 2010 auch bleiben.
- Der Stadtumbau-Ost ist seit 2003 mit sehr hohen Abrisszahlen äußerst erfolgreich: 6.500 Wohnungen wurden bereits abgerissen.
- Die Leerstände sind erheblich zurückgegangen auf ca. 25.000 WE Mitte 2005. Die Wohnungsunternehmen haben bereits ca. 1/3 ihrer Leerstände abgetragen.
- Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser konnte ein Miniboom 2004 erstmals die Fertigstellungszahlen des Umlandes leicht übertreffen.
- Das Mietpreisniveau ist stabil, die Wohnzufriedenheit hoch.
- Bei sanierten Altbauwohnungen gibt es eine ausgewogene Marktlage, in guten Wohnlagen und bei kleinen Wohnungen sogar Nachfrageüberhänge.

Andererseits ist der Wohnungsmarkt auch durch zahlreiche eher negative Faktoren gekennzeichnet:

- Der Arbeitsmarkt ist sehr schlecht, der Beschäftigungsrückgang immer noch nicht gestoppt.
- Bei anhaltend hoher Arbeitslosigkeit lebt ein beachtlicher Teil der Bevölkerung in prekären Einkommensverhältnissen. Die Zahl der einkommensschwachen Haushalte ist stark gewachsen bei einem gleichzeitigen Ende des Wachstums der einkommensstarken Haushalte.
- Die Alterung der Bevölkerung hat ein erhebliches Ausmaß erreicht. Halle ist vom demographischen Wandel stark betroffen. Das Schrumpfen der Stadt ist zur Hälfte ein Verlust an Kindern und Jugendlichen, die mit ihren Eltern wegziehen oder nicht geboren wurden.
- Die Wohneigentumsbildung ist zu schwach, wäre aber z. B. zur Erhöhung der Bindungskraft an die Stadt Halle dringend zu stärken.
- Einkommensschwache Haushalte haben zunehmend Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden. Spätestens seit Hartz IV gibt es einen erhöhten Bedarf an kostengünstigen Substandardwohnungen.
- Der Erfolg des Stadtumbau-Ost-Programms zeigt sich in den Großwohnsiedlungen und bei den Wohnungsunternehmen. Demgegenüber ist die Situation in den identitätsprägenden Altbaustadtvierteln der Stadt vielerorts problematisch, von anhaltend hohen Leerständen und Sanierungsstau geprägt – trotz ihrer beeindruckenden Renaissance als Wohnstandorte und ihrer sozialen Stabilität.
- Die Segregation nach Alter und sozialen Merkmalen ist in Halle deutlich gestiegen und erzeugt Interventionsbedarf.
- Die innerstädtische Mobilität als Gradmesser der Wohnungsmarktentspannung ist wieder deutlich angestiegen, möglicherweise vom Umzugsmanagement im Stadtumbau beeinflusst.
- Weitere Marktindikatoren zeigen ein hohes Maß an Entspannung. Das Investitionsklima bleibt schlecht.

Der Wohnungsmarkt in Halle ist weiter ohne klare Tendenz in eine Richtung. Der wichtigste Faktor am Ende der Kausalkette ist das Stadtumbau-Ost-Programm mit dem Erfolg eines starken Leerstandsabbaus 2003-2005. Fundamental hängt die Marktentwicklung am Gelingen einer wirtschaftlichen Stabilisierung der Region.

0. Einführung: Aufbau eines Wohnungsmarktbeobachtungssystems

Die Stadt Halle (Saale) hat sich der Herausforderung des massiven Strukturwandels am Hallenser Wohnungsmarkt mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept WOHNEN 2001 angenommen, das sich z. Z. in der Fortschreibung befindet. Die Doppelstrategie des Stadtumbaus, nicht marktfähige Wohnungsbestände zurückzubauen sowie andere Bestände und deren Wohnumfeld aufzuwerten, zielt auf eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist dabei vielschichtig, ja widersprüchlich: Bei massiven Überangeboten in bestimmten Marktsegmenten können gleichzeitig Knappheiten in anderen Segmenten bestehen. Ein Wandel der Nachfragerstruktur kann wiederum neue Chancen bieten.

Um Trendwechsel und neue Potenziale frühzeitig zu erkennen sowie die Wirksamkeit der Stadtumbaustrategie zu prüfen, führt die Stadt Halle (Saale) ihr im Jahr 2002 aufgebautes Wohnungsmarktbeobachtungssystem im jährlichen Turnus fort. Einerseits werden dabei die Indikatoren mit den neuesten verfügbaren Daten – in der Regel Stand Jahresende – aktualisiert, andererseits wird der Indikatorensatz erweitert und verbessert. Die Ergebnisse des Informationssystems sollen Informationsgrundlage für die Akteure des Wohnungsmarktes – Wohnungsunternehmen, Investoren, Makler, Mietervereine etc. – sein.

Die Wohnungsmarktbeobachtung beruht im wesentlichen auf drei Bausteinen: der Auswertung von Indikatoren der amtlichen und verwaltungsinternen Statistik (Zeitreihenstatistiken), der kommunalen Bürgerumfrage und den Ergebnissen einer schriftlichen Befragung von Wohnungsmarktakteuren (Wohnungsmarktbarometer) im Mai des Berichtsjahres. Die *Bürgerumfrage* wird alle zwei Jahre in Kooperation mit dem Institut für Soziologie der Universität Halle als schriftliche Befragung realisiert. Sie beruht auf einer relativ großen Stichprobe von ca. 6.000 Einwohnern Halles und hat Ende 2005 mit 59% ihren bisher höchsten Rücklauf erzielt, womit sie für die Bevölkerung der Stadt repräsentativ ist. Die Auswertung liegt jedoch noch nicht vor, so dass die Daten der Bürgerumfrage 2003 übernommen wurden. In das *Wohnungsmarktbarometer 2005* wurden 46 Wohnungsmarktakteure (Expertenauswahl) einbezogen. Aufgrund des erfreulich hohen Rücklaufs von 80% bilden die Antworten von 37 Akteuren den Datensatz (Nettostichprobe). Diese kommen zu 41% aus Wohnungsunternehmen. Die Makler/Hausverwalter sind mit 19% beteiligt, gefolgt von Bauwirtschaft und Wissenschaft mit je 14%. Ergänzend beteiligten sich Finanzierungsinstitute (5%), Interessenverbände (5%) sowie ein sonstiger Vertreter. Für diese weitreichende Beteiligung der Wohnungsmarktakteure sei an dieser Stelle ausdrücklich gedankt. Mit dem Wohnungsmarktbarometer sollen qualitative Bewertungen des Wohnungsmarktes, die nicht durch objektive statistische Indikatoren greifbar sind, sowie die Stimmungslage dargestellt werden. Entsprechend werden die Ergebnisse der Befragung sowie die Auswertung der Statistik gemeinsam in den thematischen Kapiteln dargestellt.

Der vorliegende Bericht ist der vierte Wohnungsmarktbericht. Die Fortschreibung des Wohnungsmarktbeobachtungssystems erfolgt jährlich. In diesem Jahr ist eine Konsolidierung des Indikatorensatzes und der Interpretation erfolgt. Durch stark erhöhte externe Monitoringanforderungen (Begleitforschung Stadtumbau des Landes Sachsen-Anhalt) und interne Knappheit an Personalressourcen ist es leider zu einer stark verspäteten Fertigstellung des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2005 gekommen. Nach Möglichkeit wurden deshalb einige Indikatoren mit Stand Ende 2005 berücksichtigt. Aus den genannten Gründen und wegen der zusätzlichen Aufgaben im Jubiläumsjahr wird die nächste Fortschreibung des Wohnungsmarktberichtes wahrscheinlich erst 2007 erfolgen können.

Herausforderung: Strukturwandel des Wohnungsmarktes

Trendwechsel frühzeitig erkennen

Instrumente: Zeitreihenstatistik, Bürgerumfrage und Wohnungsmarktbarometer (Befragung)

Wohnungsmarktbarometer: qualitative Faktoren, Stimmungslage

vierter Wohnungsmarktbericht

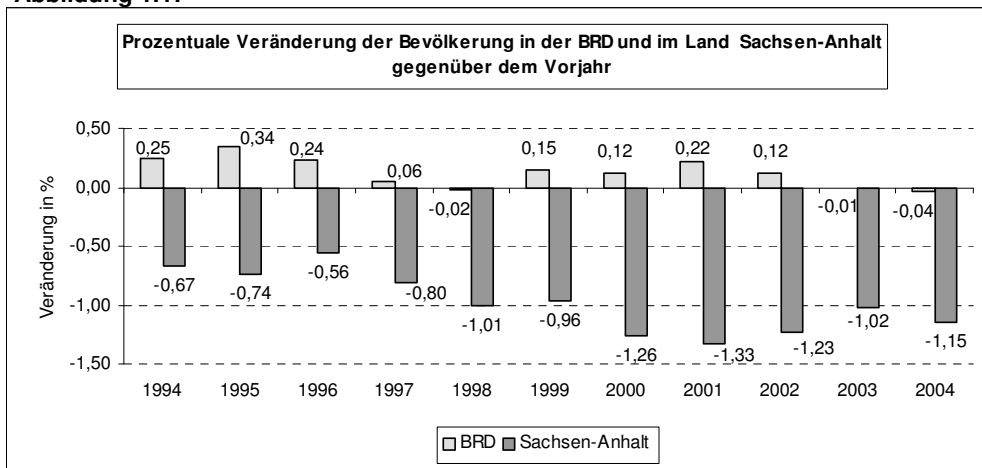
1. Allgemeine Rahmendaten zum Wohnungs- und Immobilienmarkt

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

Die Bevölkerung stagnierte in der Bundesrepublik Deutschland im zweiten Jahr hintereinander (Abbildung 1.1). Dies geht auf ein deutlich verringertes positives Wanderungssaldo und ein hohes Geburtendefizit zurück. Die Geborenenzahl ist seit Jahren auf den jeweils niedrigsten Stand seit Bestehen der Bundesrepublik gesunken und erreicht nur noch etwa die Hälfte des Maximums von 1964. Der Trendwechsel zu einer langfristig sinkenden Bevölkerung ist damit auf Bundesebene vielleicht früher als erwartet eingetreten. Im Land Sachsen-Anhalt ist hingegen dieser schwerwiegende demographische Wandel weit fortgeschritten und die Bevölkerung 2004 erneut deutlich gesunken (-1,15%). Damit liegen die Verluste im fünften Jahr in Folge über 1% und sind gegenüber 2003 wieder angestiegen. Der Wanderungsverlust ist 2004 wieder merklich angestiegen und nähert sich den Spitzenwerten der Jahre 2000 bis 2002. Das negative natürliche Saldo ist seit etwa 1997 konstant hoch. Die ansteigende Lebenserwartung kompensiert teilweise die sinkenden Geborenenzahlen.

Bundesrepublik stagniert, Land Sachsen-Anhalt hat hohe Bevölkerungsverluste

Abbildung 1.1:



Das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner (in Preisen von 1995) stagnierte in der Bundesrepublik in den Jahren 2002 und 2003 (-0,1/-0,2%). Im 1. Halbjahr 2004 ist es erstmals wieder um 1,6% gestiegen – Ergebnis einer moderaten wirtschaftlichen Erholung. Diese ist jedoch einseitig vom Export und nicht von der Binnenkonjunktur getragen. Die tiefgreifende wirtschaftliche Erholung lässt weiter auf sich warten. Günstiger stellt sich dies seit 2001 im Land Sachsen-Anhalt dar. Das Wirtschaftswachstum pro Kopf lag z. T. deutlich über den Werten für die gesamte Bundesrepublik. Auch im 1. Halbjahr 2004 wurde mit 2,2% das Wachstum des Bundes übertroffen. Insofern konnte wieder ein wenig an den wirtschaftlichen Aufholprozess Mitte der 90er angeknüpft werden. Statistisch sind die Wachstumsraten jedoch teilweise auf die schrumpfende Bevölkerung zurückzuführen. Aufgrund des niedrigen Niveaus der Wirtschaftstätigkeit in den Neuen Bundesländern – ca. 1/3 unter dem Bundesdurchschnitt – ist der wirtschaftliche Nachholbedarf dennoch immens und mit den geringen Wachstumsraten der letzten Jahre kaum realisierbar.

Tiefgreifende wirtschaftliche Erholung ließ 2004 auf sich warten

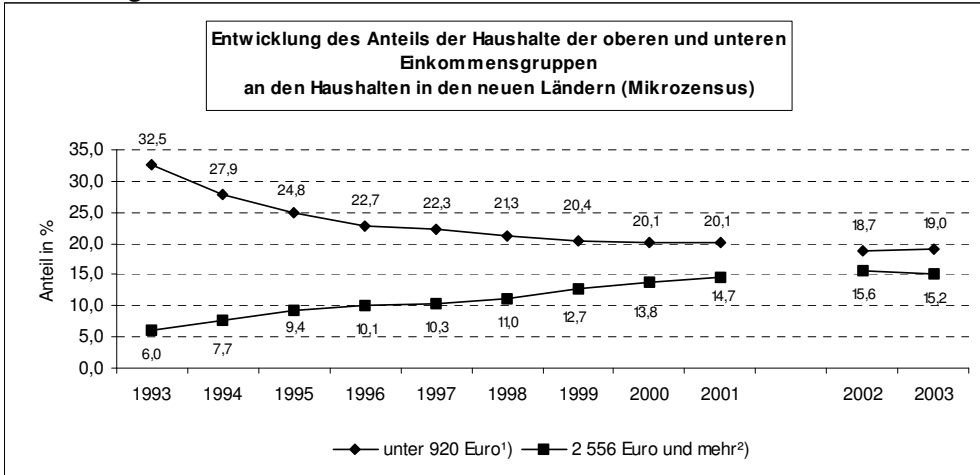
Im Jahr 2003 sind die verfügbaren Einkommen der Haushalte in den Neuen Ländern erstmals leicht gesunken, nachdem sie seit der Wiedervereinigung Jahr für Jahr gestiegen waren, in den letzten Jahren jedoch immer langsamer. Der Anteil der untersten Einkommensgruppe mit weniger als 900 € ist auf 19% angestiegen, die oberste Einkommensgruppe mit 2.600 € und mehr ist auf 15,2% ge-

Haushaltseinkommen in neuen Ländern 2003 erstmals gesunken



schrumpft. (Abb. 1.2). Dies trifft auch für Deutschland insgesamt zu. Dies ist der erwartete Trendwechsel, da das hohe Niveau der Arbeitslosigkeit und die Reform der Sozialsysteme Wohlstandseinbußen erwarten ließen, die 2004 und 2005 wahrscheinlich noch stärker ausfallen werden.

Abbildung 1.2:

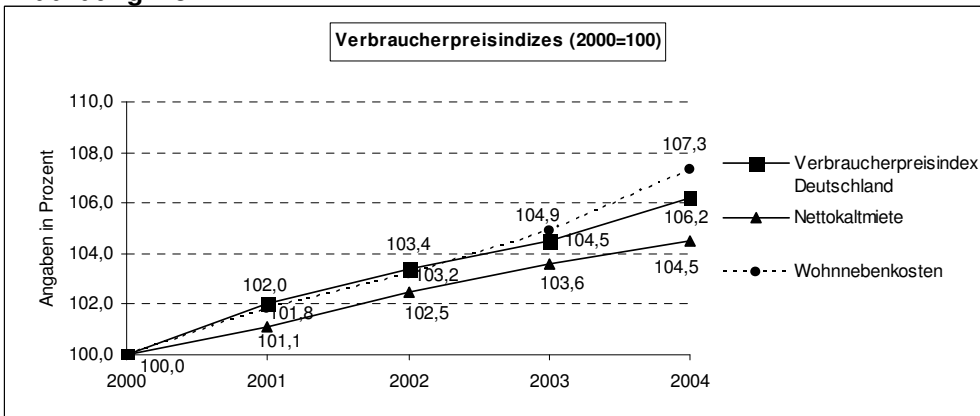


ab 2002 ¹⁾900 Euro, ²⁾2 600 Euro

Die Verbraucherpreisindizes zeigen für 2004 das bereits seit einiger Zeit in den Medien thematisierte Bild. Im Gegensatz zu den 90er Jahren bleibt die Preisentwicklung der Nettokaltmiete hinter der allgemeinen Preisentwicklung zurück. Die Wohnnebenkosten steigen jedoch stärker (Abbildung 1.3). Der starke Anstieg der Energiekosten im laufenden Jahr wird diese Entwicklung noch verstärken.

Deutliche Zunahme der Wohnnebenkosten 2004

Abbildung 1.3:



Das Zinsniveau für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke ist seit der Jahresmitte 2000 im fast steten Sinken begriffen. Mit knapp über 4% zur Jahresmitte 2005 hat es ein historisch niedriges Niveau erreicht. Die durch den Wegfall der Eigenheimzulage seit 1.1.2006 künftig tendenziell zurückgehende Bautätigkeit könnte zusätzlichen Druck auf die Bauzinsen ausüben.

Zinsen für Kredite auf Wohngrundstücke auf historisch niedrigem Niveau

Überblick zur Entwicklung der allgemeinen Rahmendaten

Im Jahr 2004 ging in Sachsen-Anhalt die Bevölkerung wie in den Vorjahren stark zurück, während sie in der Bundesrepublik insgesamt stagnierte. Im 1. Halbjahr 2004 war die Wirtschaft nach der Stagnation 2002 und 2003 wieder auf Wachstumskurs (pro Kopf in konstanten Preisen von 1995), jedoch allein von der Exportwirtschaft getragen. Sachsen-Anhalt lag wie in den Vorjahren über dem Bundesdurchschnitt. Z. T. ist dies jedoch ein statistischer Effekt, hervorgerufen durch die schrumpfende Bevölkerung. Bei einem Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner von ca.

Tiefgreifende wirtschaftliche Erholung ließ 2004 auf sich warten

2/3 des Bundesdurchschnitts kann der immense wirtschaftliche Nachholbedarf mit den geringen Wachstumsraten der letzten Jahre jedoch kaum realisiert werden. Erstmals im Jahr 2003 hatten die Haushalte in den neuen Ländern Einkommensverluste hinzunehmen. Aufgrund der hohen Arbeitslosigkeit und der Reform der Sozialsysteme ist dies der erwartete Trendwechsel zu weiteren Einkommensverlusten ab 2004. 2004 gab es einen gegenüber den Lebenshaltungskosten überdurchschnittlichen Anstieg der Wohnnebenkosten, der aufgrund stark gestiegener Energiepreise 2005 noch stärker ausfallen wird. Die Kreditzinsen auf Wohngrundstücke sind seit Ende 2000 fast stetig fallend und liegen seit Jahresmitte 2005 mit knapp über 4% auf historisch niedrigem Niveau.

**Haushaltseinkommen
in neuen Ländern 2003
erstmals gesunken**

**Zinsen für Kredite auf
Wohngrundstücke auf
historisch niedrigem
Niveau**

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung Bundesrepublik Deutschland 2004	→
Bevölkerungsentwicklung Sachsen-Anhalt 2004	↘↘
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner Bundesrepublik 2004	↗
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner Sachsen-Anhalt 2004	↗
Anteil Haushalte der oberen Einkommensgruppe neue Länder 2003	↘
Anteil Haushalte der unteren Einkommensgruppe neue Länder 2003	↗
Lebenshaltungskosten insgesamt (Bundesrepublik) 2004	↗
Nettokaltmiete (Bundesrepublik Deutschland) 2004	↗
Effektivzins für Kredite auf Wohngrundstücke (Festzins >5 bis 10 Jahre) '04	↘

2. Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage wird im wesentlichen von der Entwicklung der Bevölkerungszahl sowie der Zahl der Haushalte und deren Einkommen bestimmt, die Gegenstand dieses Kapitels sind. Zur weiteren Einschätzung des Nachfragepotenzials werden vorgelagerte Einflussfaktoren analysiert, die die sozioökonomische Situation abbilden (Beschäftigung, Transfereinkommen). Die aktuelle Versorgungssituation mit Wohnraum sowie angestrebte Veränderungen werden anhand der Ergebnisse der Bürgerbefragungen der Martin-Luther-Universität aufgezeigt. Den Abschluss des Kapitels bildet die subjektive Bewertung der Nachfragestruktur auf dem Wohnungsmarkt (Wohnungsmarktbarometer 2005).

2.1 Bevölkerungsentwicklung in Halle (Saale)

Die Stadt Halle (Saale) hat im Januar 2004 eine Zweitwohnsitzsteuer eingeführt. Dies hat Ende 2003 und 2004 zu vielen Ummeldungen von Nebenwohnsitzen in Hauptwohnsitze geführt (Tabelle 2.1). Die Ummeldungen betreffen insbesondere die Altersgruppe der 18 bis unter 25jährigen. Dies sind überwiegend die „Auszubildungszuwanderer“: Studenten. Z. T. ist sicherlich auch von der Eliminierung von „Karteileichen“, d. h. nicht mehr vorhandenen Nebenwohnsitzen auszugehen. Es empfiehlt sich daher die Betrachtung der wohnberechtigten Bevölkerung, die die Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitzen berücksichtigt. Zu erkennen ist, dass die jährliche Schrumpfrate ab dem Jahr 2004 deutlich zurückgeht (-0,8% gegenüber -1,4% 2003) und sich dieser Rückgang auch 2005 fortsetzt. Der Verlust an Wohnberechtigten hat sich 2005 mit 1.912 Einwohnern fast halbiert (gegenüber minus 3.604 im Jahr 2003).

Die alleinige Betrachtung der Hauptwohnsitzbevölkerung beschönigt die Einwohnerentwicklung der Stadt Halle (Saale) in den letzten Jahren. Zum Jahresende 2003 gab es einen geringfügigen Gewinn gegenüber dem Vorjahr, in den Jahren 2004 und 2005 Verluste um jeweils ca. 1.000 Einwohner (2005: -1.134). Die Differenz der jährlichen Entwicklung der Hauptwohnsitze und der Wohnberechtigten von ca. 800 Einwohnern in 2005 geht wahrscheinlich überwiegend auf die Expansion der Studenten- bzw. Neuimmatrikuliertenzahlen in den letzten Jahren zurück. Wenn die Zahl der Neuimmatrikulierten aufgrund der finanziellen Kürzungen für die Universität wieder sinkt, könnten die jährlichen Verluste an Hauptwohnsitzen für die Stadt Halle (Saale) wieder zunehmen.

Zweitwohnsitzsteuer führt 2003/2004 zu vielen Ummeldungen von Neben- in Hauptwohnsitze; überwiegend Studenten

Realer Bevölkerungsverlust der Stadt deutlich zurückgegangen

Tabelle 2.1: Auswirkungen der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer auf die Bevölkerungsstatistik der Stadt Halle (Saale)

	Einwohner mit ...				Wohnberechtigte	
	Gesamt	darunter im Alter von 18 bis unter 25 Jahren	Gesamt	darunter im Alter von 18 bis unter 25 Jahren	Einwohner insgesamt	Rückgang gegenüber Vorjahr
31.12.2001	241 710	23 666	14 181	5 711	255 891	
31.12.2002	237 951	23 279	14 817	5 993	252 768	-1,2%
31.03.2003	237 018	23 047	14 745	5 845	251 763	
30.06.2003	236 046	22 890	14 533	5 743	250 579	
30.09.2003	235 484	23 052	13 389	5 128	248 873	
31.12.2003	238 078	24 946	11 086	4 126	249 164	-1,4%
31.03.2004	237 496	24 957	10 389	3 693	247 885	
30.06.2004	237 540	25 072	10 139	3 559	247 679	
30.09.2004	236 757	24 898	9 877	3 269	246 634	
31.12.2004	237 093	25 651	9 957	3 394	247 050	-0,8%
31.03.2005	237 054	25 603	9 597	3 220	246 651	
30.06.2005	236 433	25 511	9 392	3 087	245 825	
30.09.2005	235 875	25 305	9 140	2 841	245 015	
31.12.2005	235 959	25 811	9 179	3 019	245 138	-0,8%

Ursächlich für die verringerten Bevölkerungsverluste der Stadt ist die verbesserte Situation bei der Wanderung (Abb. 2.2). Die Zahlen sind jedoch durch den Effekt der Zweitwohnsitzsteuer maßgeblich beeinflusst, insbesondere bei der Fernwanderung in Deutschland. Dort hat es mit Abstand die meisten Ummeldungen von Neben- in Hauptwohnsitze gegeben. Insgesamt kam es nach den sehr hohen Wanderungsverlusten bis 2002 zu einem „meldetechnischen“ Gewinn im Jahr 2003 (+974 Einwohner) und zu deutlich geringeren Wanderungsverlusten 2004 (-385 Einwohner) und 2005 (-152 Einwohner). Die Zahl der Zuzüge ist gegenüber den Sonderjahren 2003/2004 in 2005 wieder deutlich gefallen (10.144) auf das Niveau der Jahre bis 2002. Vor allem die Wegzüge sind seit 1998 kontinuierlich und stark rückläufig und waren 2005 auf dem niedrigsten Stand seit Beginn des Beobachtungszeitraumes. Mit 10.296 Personen lagen sie um über 40% unter dem Höchststand von 1998.

Die Auswertung der Wanderungszahlen zur innerdeutschen Fernwanderung ist für 2003/2004 aufgrund der obigen Verzerrungen nicht zielführend. Im Trend bis 2002 war es zu einem Rückgang der hohen Wanderungsverluste mit den alten Bundesländern (2002 noch -2.589 Personen) und zu einem Ausgleich des Wanderungssaldos mit den neuen Bundesländern ohne Umland gekommen (2002: -178 Personen). 2005 lag der Wanderungssaldo mit den alten Bundesländern bei -1.062 Personen und mit den neuen Bundesländern ohne Umland bei +887 Personen. Dies ist eine Trendwende. Die überwiegend arbeitsplatzmotivierte Fernwanderung als Hauptursache des Bevölkerungsrückgangs der Stadt ist also trotz anhaltend hoher Arbeitslosigkeit merklich zurückgegangen. Die Situation in der Fernwanderung unterscheidet Halle dennoch grundlegend von bevölkerungsstabilen ostdeutschen Großstädten wie z. B. Dresden, Leipzig und Jena, die erhebliche Wanderungsgewinne mit den neuen Bundesländern (ohne Umland) erzielen können (Leipzig 2004: +3.861) und nur geringe oder keine Verluste mit den alten Bundesländern haben (Leipzig 2004: -444).

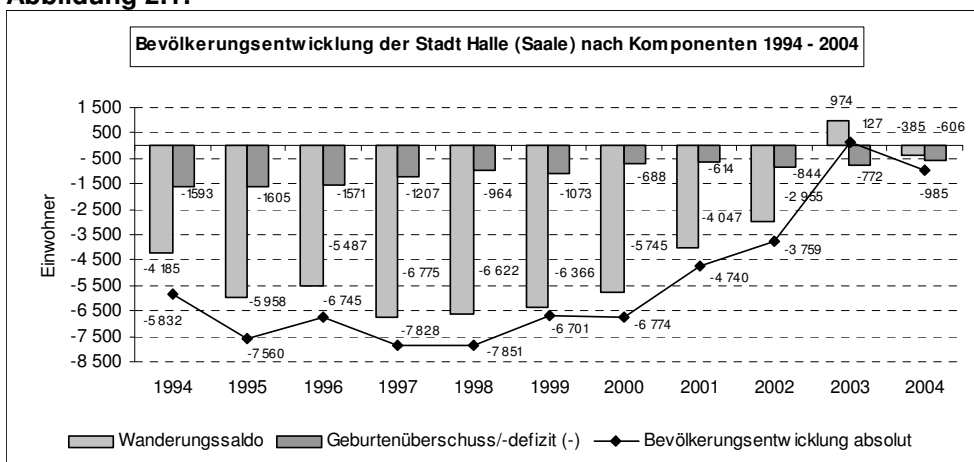
In der Umlandwanderung, die von der Verzerrung durch die Zweitwohnsitzsteuer wenig betroffen ist, ist es erstmals seit der Wende zu einem leichten Wanderungsgewinn im letzten Jahr gekommen (+170 Personen). Bereits 2003 und 2004 war es nach dem kontinuierlichen Rückgang von sehr hohen Wanderungsverlusten (1998: -4612 Personen) zu nur noch geringen Verlusten gekommen.

Halle hat traditionell einen Wanderungsüberschuss mit dem Ausland, wie er für Großstädte auch in den neuen Bundesländern typisch ist. Dieser ist jedoch seit 2002 deutlich rückläufig und 2005 auf 396 Personen geschrumpft (Abb. 2.2).

Fernwanderungsverluste der Stadt Halle deutlich gesunken

Trendwende in der Wanderung mit neuen Bundesländern und mit dem Umland: Gewinne im Jahr 2005

Abbildung 2.1:

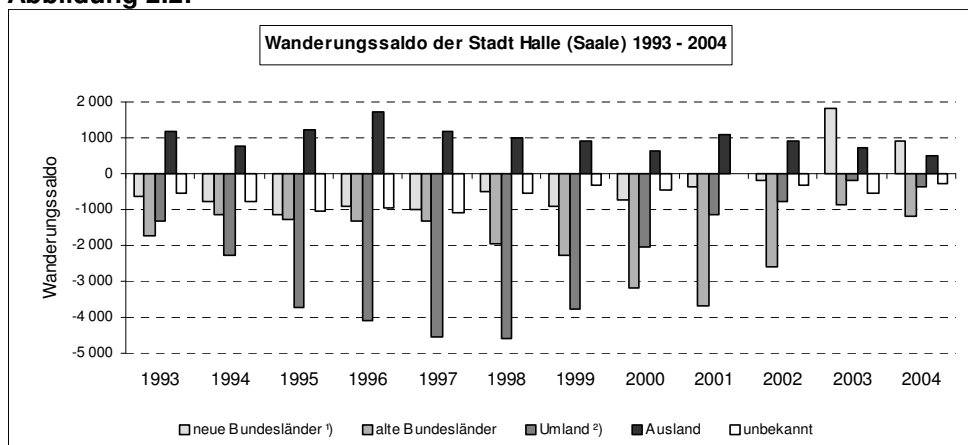


Das Geburtendefizit lag 2005 mit -776 höher als 2004 (-606), aber in der Schwankungsbreite der Vorjahre. Die Geburtenentwicklung holt mit 2.058 Geborenen 2005 (2.034 in 2004) etwas schneller als erwartet zum bundesdeutschen Durchschnitt von knapp 1,4 Kindern pro Frau auf. Dieses Niveau liegt jedoch um 1/3 (!) unter der natürlichen Reproduktion der Bevölkerung. Bei zurückgehenden Wanderungsdefiziten wird die rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung im-

Geburtendefizit 2005 auf Niveau der Vorjahre, künftige Steigerung erwartet

mer mehr zum entscheidenden Schrumpfungsfaktor in Halle werden, zumal die potenzielle Elterngeneration jährlich kleiner wird. 2005 gab es im Vergleich zu den Vorjahren überdurchschnittlich viele Gestorbene.

Abbildung 2.2:



¹⁾ ohne Umland ²⁾ Saalkreis, Merseburg-Querfurt

Profiteure der Suburbanisierung waren bisher die Umlandkreise, besonders der Saalkreis, dessen Bevölkerung seit 1993 um 1/4 gestiegen ist. Die deutlich geringeren Wanderungsverluste Halles an das Umland führen seit 2001 auch zu Bevölkerungsverlusten im Saalkreis (Tabelle 2.3). Im Kreis Merseburg-Querfurt haben die Verluste schon seit Jahren ein ähnliches Ausmaß wie in Halle erreicht. In einer Gesamtbetrachtung sind beide Umlandkreise 2004 wieder auf den Bevölkerungsstand von 1995 zurückgefallen. Die Verluste sind seit 2003 höher als in Halle.

**Bevölkerungsverlust
des Umlandes seit 2003
höher als in Halle**

Tabelle 2.3: Einwohnerentwicklung der beiden Umlandkreise

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004*
Einwohner in Tausend										
Saalkreis	68,8	72,5	76,2	79,1	81,1	82,0	81,8	81,5	81,0	77,2
Merseburg-Querfurt	140,6	139,6	138,6	137,9	136,9	135,5	134,1	132,2	130,5	132,6
<i>Gesamt (künftig Saalekreis)</i>	<i>209,4</i>	<i>212,1</i>	<i>214,8</i>	<i>217,0</i>	<i>218,0</i>	<i>217,5</i>	<i>215,9</i>	<i>213,7</i>	<i>211,5</i>	<i>209,8</i>
Veränderung zu Vorjahr										
Saalkreis	4,1%	5,4%	5,1%	3,7%	2,5%	1,2%	-0,2%	-0,4%	-0,6%	-4,7%
Merseburg-Querfurt	0,2%	-0,7%	-0,8%	-0,5%	-0,7%	-1,1%	-1,0%	-1,4%	-1,2%	1,6%
<i>Gesamt (künftig Saalekreis)</i>	<i>1,5%</i>	<i>1,3%</i>	<i>1,3%</i>	<i>1,0%</i>	<i>0,5%</i>	<i>-0,2%</i>	<i>-0,7%</i>	<i>-1,0%</i>	<i>-1,0%</i>	<i>-0,8%</i>

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

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

Die Alterung der haleschen Bevölkerung setzte sich 2004 wie in den Vorjahren fort. Im langjährigen Vergleich einschließlich der Neustadt wird das große Ausmaß des demographischen Wandels diesbezüglich deutlich (Tabelle 2.4, Abbildung 2.3). Zu beachten ist die Sondersituation der Stadt Halle in der DDR, bedingt durch den Aufbau von Neustadt und die daraus resultierende Zuwanderung junger Bevölkerung. Insofern hat in Halle (+Neustadt) der demographische Wandel erst mit der Wende begonnen und aufgrund niedriger Geburtenzahlen und der Umkehr der Wanderungsgewinne in starke Wanderungsverluste ein rasantes Tempo gewonnen. Die Älteren ab 60 Jahre bilden die einzige wachsende Altersgruppe. Seit 1993 haben sie um mehr als 1/5 zugenommen. Sehr stark gestiegen ist ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung (von 18,4% 1993 auf 27,8% 2004). Alle anderen Altersgruppen entwickeln sich stark rückläufig. Wirklich dramatisch ist die jüngste Altersgruppe der unter 20jährigen geschrumpft, um über 50 Tausend seit 1979 bzw. fast 30 Tausend seit 1993. Der Bevölkerungsverlust der Stadt Halle ist zu über der Hälfte ein Verlust an Kindern und Jugendlichen, die mit ihren Eltern abgewandert sind, oder nicht geboren wurden. Ihr Anteil an der Bevölkerung ist von 27,9% über 23,0% auf 16,4% zurückgegangen (1979, 1993, 2004).

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

**ab 60jährige als einzige
wachsende Alters-
gruppe**

**Dramatischer Rück-
gang der Zahl der Kin-
der und Jugendlichen
nach der Wende**

Die Alterung lässt sich auch darstellen mit den Indikatoren Jugendquotient und Altenquotient. Sie stellen den Anteil der unter 20jährigen bzw. der ab 60jährigen pro 100 Personen im erwerbsfähigen Alter von 20 bis 59 Jahren dar. Das entspricht etwa dem realen Eintritts- und Austrittsalter bezüglich des Arbeitsmarktes in Deutschland. Summiert ist der Soziallastquotient seit 1993 moderat von 70 auf 79 gewachsen. Jedoch hat sich dessen Zusammensetzung stark zum Altenquotienten verschoben. Der Jugendquotient ist deutlich von 39 auf 29 gesunken, der Altenquotient dramatisch von 31 auf 50 (!) gestiegen. Daraus erwachsen z. B. völlig unterschiedliche infrastrukturelle Ansprüche. Der Alterungsprozess wird unausweichlich fortschreiten. Auf Basis der 3. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statist. Landesamtes errechnet sich für Halle 2020 ein Altenquotient von 69!

Tabelle 2.4: Alterung der Stadt Halle (Saale)* im langjährigen Vergleich

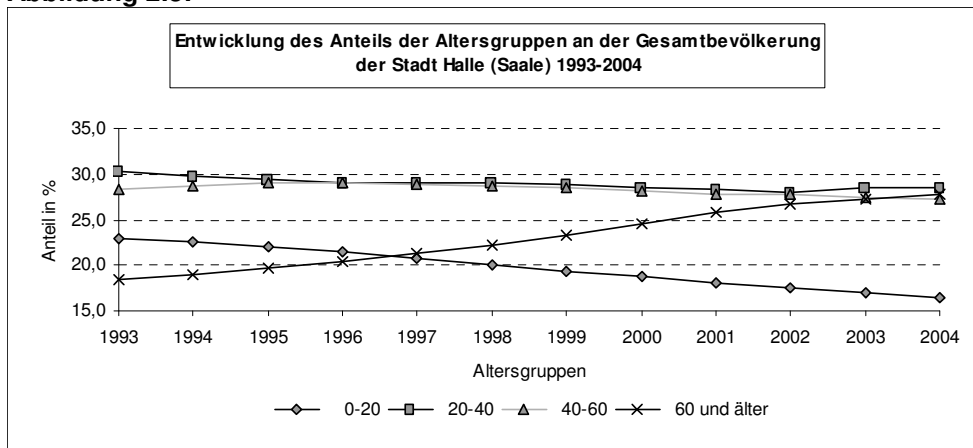
Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren	1979		1993		2004	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
0-20 ¹	90.954	27,9	68.037	23,0	38.855	16,4
20-40 ¹	106.478	32,7	89.423	30,2	67.730	28,6
40-60	74.676	22,9	83.976	28,4	64.554	27,2
60 und älter	53.329	16,4	54.305	18,4	65.954	27,8
Gesamt	325.437	99,9	295.741	100,0	237.093	100,0

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren	Veränderung 1979/2004		Veränderung 1993/2004	
	absolut	in %	absolut	in %
0-20 ¹	-52.099	-57,3	-29.182	-42,1
20-40 ¹	-38.748	-36,4	-21.693	-24,3
40-60	-10.122	-13,6	-19.422	-23,1
60 und älter	12.625	+23,7	11.649	+21,5
Gesamt	-88.344	-27,1	-58.648	-19,8

*einschließlich Halle-Neustadt

¹1979: 0 bis unter 19 Jahre; 19 bis unter 40 Jahre

Abbildung 2.3:



2.2 Entwicklung der Haushalte

Der Mikrozensus erhebt die Haushaltszahl auf Basis der wohnberechtigten Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze). Die Mikrozensusdaten können aufgrund der kleinen Stichprobe starken Schwankungen unterliegen. So ist im Jahr 2001 die Haushaltszahl gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen (um 5% auf 134 Tsd.), ohne dass es dafür eine inhaltliche Erklärung gibt. Dies hatte die Rückgänge der Haushaltszahlen in den Vorjahren seit 1994 vollständig kompensiert. Die aktuelle Zahl für 2004 liegt mit 131,3 Tsd. Haushalten nur etwas darunter (-2%, Tab. 2.5). Ungeachtet der großen Bevölkerungsverluste seit Beginn des Beobachtungszeit-

Fast stabile Haushaltszahl seit 1994

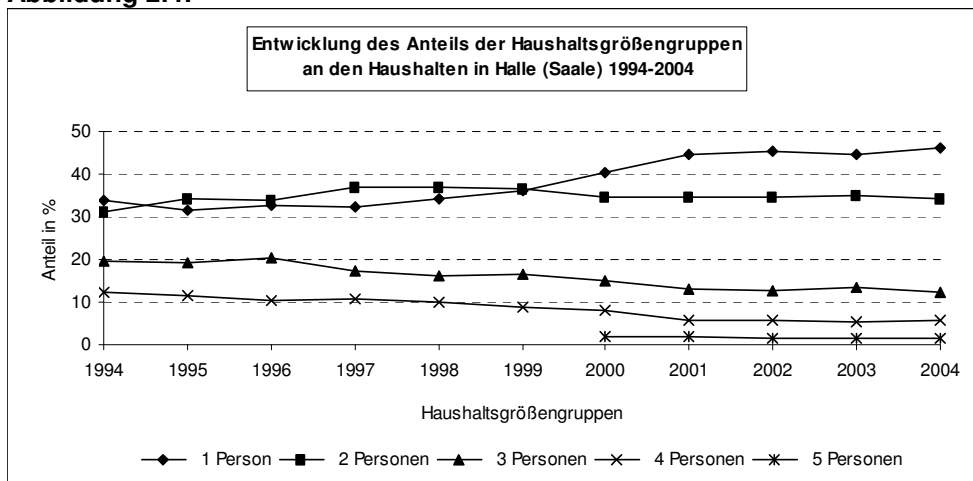
raums der Wohnungsmarktentwicklung (1993) ist somit die Zahl der Haushalte fast stabil geblieben. Stark verändert hat sich hingegen die Größenstruktur der Haushalte in Halle. Gegenüber 2,21 in einem Haushalt lebenden Personen im Jahr 1994 ist die Durchschnittsgröße auf 1,82 Personen im Jahr 2004 gesunken. Für einen 10-Jahreszeitraum ist dies eine enorme Veränderung. Der starke Rückgang der Kinderzahlen, sowohl des Anteils von Haushalten mit Kindern als auch der Zahl der Kinder in Haushalten mit Kindern, hat zu einer Halbierung des Anteils großer Haushalte mit 4 und mehr Personen geführt (von 15,2% 1994 auf 7,2% 2004, Abb. 2.4). Auch die Zahl der Dreipersonenhaushalte ist stark zurückgegangen. Parallel hat vor allem die Alterung der Bevölkerung mit einer Zunahme alleinlebender älterer Menschen zu einem starken Anwachsen der 1-Personen-Haushalte geführt (von 33,9% 1994 auf 46,2% 2004): in fast jedem zweiten Halenser Haushalt wohnt nur noch eine Person.

Drastischer Wandel der Haushaltsgrößenstruktur: fast 50% Einpersonenhaushalte, starker Rückgang bei Haushalten ab drei Personen

Tabelle 2.5: Anzahl der Haushalte 1994-2004 (Mikrozensus; jeweils April/Mai)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Tsd. Haushalte	134,1	130,6	129,1	127,2	127,9	127,4	127,5	134,0	132,9	129,7	131,2

Abbildung 2.4:



2.3 Beschäftigung und Einkommen

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist weiterhin kontinuierlich rückläufig. Während am 31.12.1993 137.558 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren, sind es 11 Jahre später nur noch 92.405 – ein Rückgang um 1/3 (Abbildung 2.5). Hierin zeigt sich pointierter als in jeder anderen Statistik die unzureichende wirtschaftliche Entwicklung und sehr schlechte Arbeitsmarktlage in Halle. Der Schrumpfungsprozess der Beschäftigung hat sich drastischer vollzogen, als die Bevölkerung von Stadt und Region geschrumpft sind. Erstmals ist im Jahr 2004 die Schrumpfung nicht mehr so stark gewesen wie in den Vorjahren, so dass die dringend nötige Trendwende zu einer stabilen Beschäftigtenzahl möglich erscheint. Zu beachten ist, dass im Ergebnis des Strukturwandels auf dem Arbeitsmarkt die Zahl der nicht sozialversicherungspflichtigen Beschäftigtenverhältnisse und die Zahl der Selbständigen in den letzten Jahren leicht gestiegen ist und dies den Beschäftigungsrückgang abbremst.

gebremster Rückgang sozialversicherungspflichtiger Beschäftigtenverhältnisse

In ähnlichem Ausmaß kontinuierlich gesunken ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, auf 72.538 im Jahr 2004. Auch hier hat sich der Rückgang 2004 verlangsamt. Die Differenz zwischen den Beschäftigten am Arbeitsort und am Wohnort bildet den Einpendlerüberschuss der Stadt Halle (Saale), der seit Mitte der 90er Jahre zwischen 17.000 und 20.000 schwankt. Bei stark zurückgegangenen Beschäftigtenzahlen und nur leicht rückläufigen Ein- und Auspendlerzahlen hat die Pendlerverflechtung zwischen Halle und seinem Umland



somit erheblich zugenommen: ein immer größerer Anteil der Beschäftigten pendelt über die Stadtgrenze zur Arbeit.

Die Arbeitslosenquote verbleibt seit 1997 auf dem für Großstädte sehr hohen Niveau von über 20%, während sie 1995 noch bei 13,3% lag. Nach dem bisher höchsten Wert von 21,6% im Jahr 2002 betrug sie zum Jahresende 2004 21,0% (Abbildung 2.6). Die Hartz IV Reform führte ab 2005 zu einer veränderten sozialpolitischen Definition von Arbeitslosigkeit und Sozialhilfe. Durch Einbeziehung der arbeitsfähigen Sozialhilfebezieher ist ein ehrlicheres Abbild vom Ausmaß der Arbeitslosigkeit entstanden. Die Auswirkungen von Hartz IV auf den haleschen Arbeits- und Wohnungsmarkt können erst im folgenden Wohnungsmarktbericht berücksichtigt werden, denn genauere Analysen stehen noch aus. Die Arbeitslosigkeit ist in den ersten beiden Quartalen 2005 zunächst auf über 23% gestiegen und bis zum Jahresende 2005 stark auf unter 18% gefallen. Zum einen können hier reformbedingte Umstellungsschwierigkeiten vermutet werden. Denn es ist auf der anderen Seite sehr unwahrscheinlich, dass es eine derartig tiefgreifende Belebung auf dem Arbeitsmarkt gegeben hat.

Auch Ende 2004 Arbeitslosigkeit auf Rekordniveau von über 20%

Auswirkungen der Hartz IV Reform bedürfen noch genauer Analyse

Abbildung 2.5

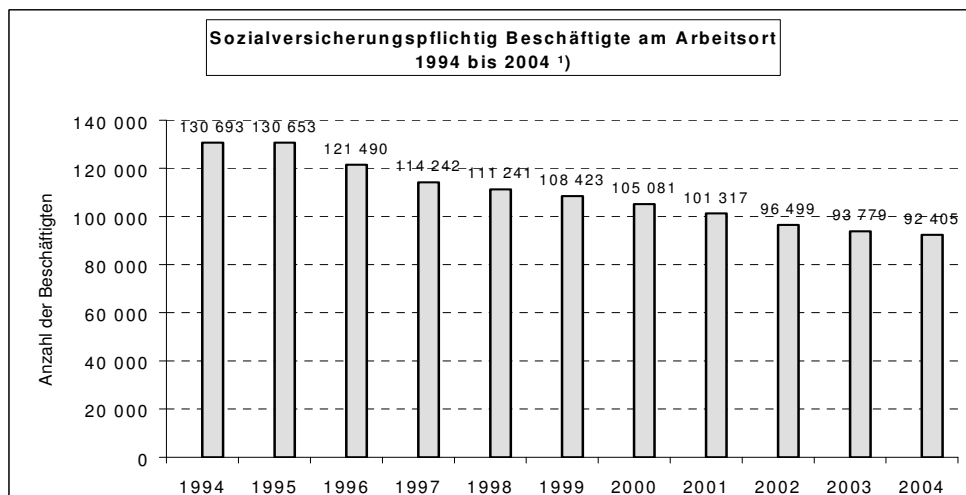
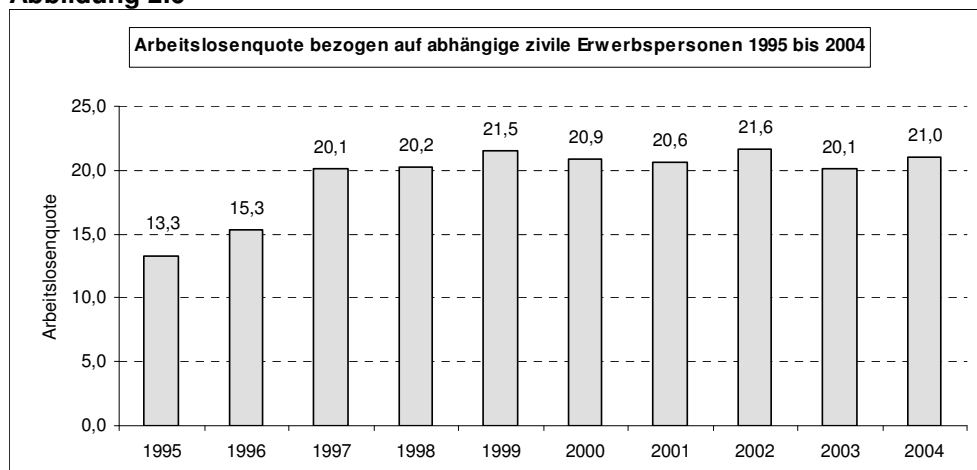


Abbildung 2.6



Der Anteil von Bürgern, die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe) empfangen, nahm von 1995 bis 1999 stark zu (Verdopplung). Seitdem ist die absolute Zahl der Hilfeempfänger bei knapp 15.000 Personen stabil. Durch den Bevölkerungsrückgang der Stadt ist aber die Quote der Hilfeempfänger pro 1.000 Einwohner noch geringfügig gestiegen auf 63 Hilfeempfänger pro 1.000 Einwohner Ende 2004 (Abb. 2.7). Im interkommunalen Vergleich liegt die Hilfeempfängerquote über dem Durchschnitt der ostdeutschen Kommunen (höchster Wert der Ober-

Zahl der Sozialhilfeempfänger auf hohem Niveau stabil

zentren in Sachsen-Anhalt) und hat den Durchschnitt westdeutscher Kommunen in historisch kurzer Zeit erreicht. Auch bei anderen, Problemlagen beschreibenden Sozialindikatoren ist Halle mittlerweile sehr stark betroffen (z. B. Anteil der Kinder, die von Sozialleistungen abhängig sind).

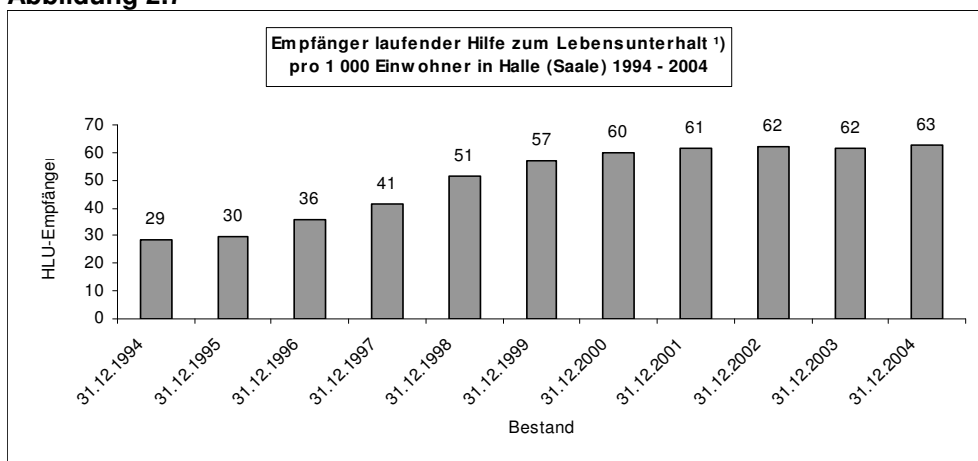
Die tendenziell negative Einkommensentwicklung großer Bevölkerungsgruppen hat sich im vergangenen Jahr beschleunigt (Abbildung 2.8). Der Anteil der untersten Einkommensgruppe (unter 900/920 €) ist stark gewachsen, seit dem tiefsten Stand 1997 um 10 Prozentpunkte auf mittlerweile 30,3%. In absoluten Zahlen ist diese Gruppe um über 13 Tsd. Haushalte angewachsen! Diese sehr starke Zunahme einkommensschwacher Haushalte hat ihre Ursachen im demographischen Wandel (kleinere Haushalte, Zunahme älterer Einpersonenhaushalte), in der anhaltenden Massenarbeitslosigkeit und in der Abwanderung leistungsfähigerer Bewohner der Stadt. Mit einer weiteren Verschlechterung der Situation ist deshalb 2005 zu rechnen. Zu einem vorläufigen Ende ist das langjährige Wachstum der obersten Einkommensgruppe ab 2.556/2.600 € gekommen. 2004 lag der Anteil um 0,6 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Insofern haben die Einkommensverluste erstmals auch die einkommensstarken Schichten erreicht. Einem Fahrstuhleffekt gleich durchziehen die Einkommensverluste alle Einkommensgruppen. Die Entwicklung in Halle (Saale) ist im Vergleich zu den Neuen Ländern etwas ungünstiger, was auf die stärkere Ausprägung der Ursachen dieser Entwicklung in Halle zurückzuführen ist.

Halle stark betroffen von sozialen Problemlagen

Starkes Wachstum der Zahl einkommensschwacher Haushalte

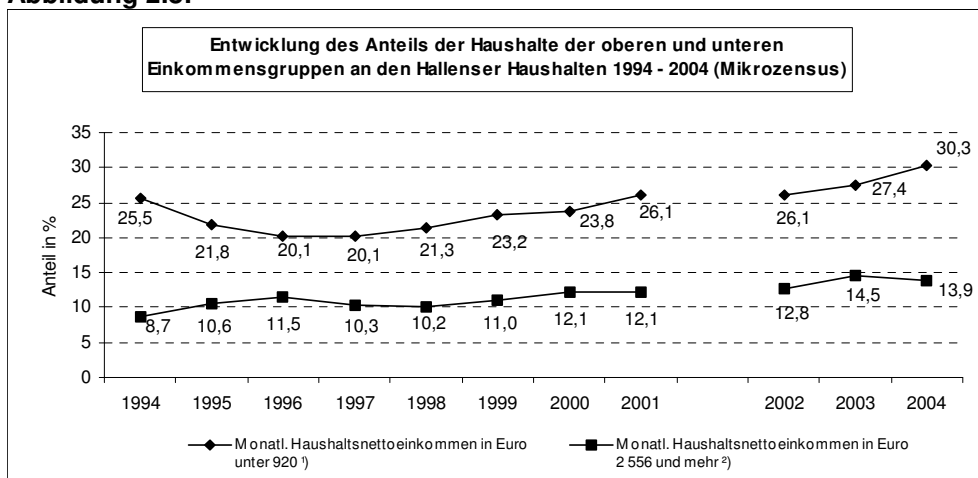
Entwicklung in Halle etwas ungünstiger als in Ostdeutschland

Abbildung 2.7



1) außerhalb und innerhalb v. Einrichtungen ohne Empfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Abbildung 2.8:



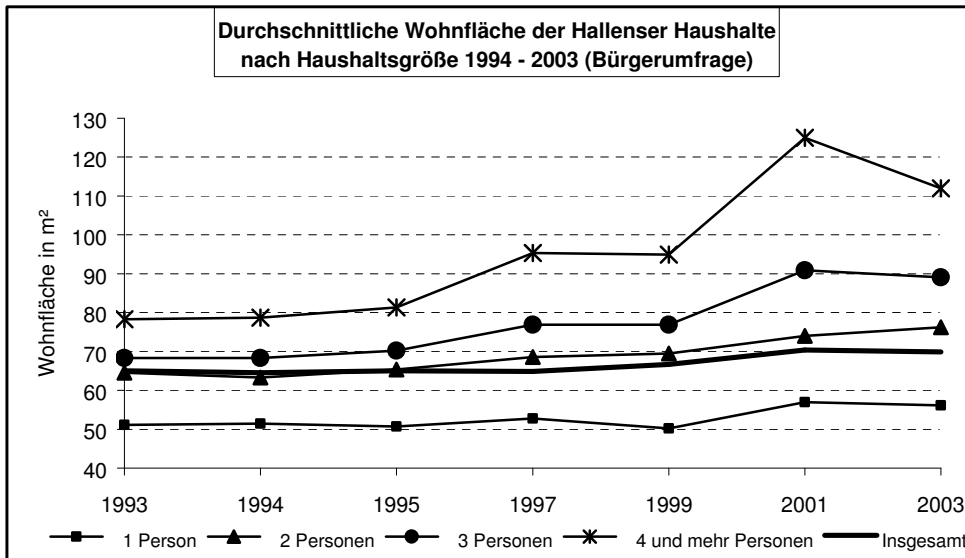
1) ab 2002: unter 900 €, 2) ab 2002: 2 600 € und mehr

2.4 Wohnungsversorgung und Nachfragetrends

Der Trend zur Vergrößerung der Wohnfläche ist den Daten der Bürgerumfrage nach vorübergehend zu einem Stillstand gekommen. So hat sich die Wohnfläche pro Kopf zwar auf 38,8 m² erhöht (von 37,4 m² im Jahr 2001), nicht jedoch die Wohnfläche pro Haushalt und in den meisten Haushaltsgrößenklassen (Abbildung 2.9). Länger zurückgeblickt in die 90er Jahre gab es teils enorme Steigerungen des Wohnflächenkonsums in allen Haushaltsgrößenklassen. Die Ursachen für diesen Trend wirken weiter.

„Pause“ des Wohnflächenwachstums

Abbildung 2.9:



Dreizimmerwohnungen dominieren im Wohnungsbestand. Auf lange Sicht betrachtet ist der Anteil der Dreizimmerwohnungen zugunsten kleinerer Wohnungen leicht rückläufig (Tabelle 2.7). Dies korrespondiert mit dem stark gewachsenen Anteil von Ein-Personen-Haushalten. Bezogen auf die Fläche pro Wohnung ist der Anteil der Haushalte in mittelgroßen Wohnungen (50 bis 70 m²) kontinuierlich rückläufig, während – bei Konstanz des Anteils kleiner Wohnungen – in den Größenklassen darüber ein Wachstum um 10 Prozentpunkte seit Anfang/Mitte der 90er Jahre zu verzeichnen ist. Diese Effekte werden durch die gegensätzlichen Trends zur Haushaltsverkleinerung und zur Wohnflächenvergrößerung hervorgerufen.

Dreizimmerwohnungen und mittelgroße Wohnungen dominierend, aber Anteile rückläufig

Tabelle 2.7: Größe der von den Hallenser Haushalten bewohnten Wohnungen nach Anzahl der Zimmer und Wohnfläche der Wohnung

Anteil der Haushalte mit einer Wohnung mit ...	1993	1994	1995	1997	1999	2001	2003
1 oder 2 Zimmern	27%	27%	29%	30%	33%	28%	31%
3 Zimmern	50%	51%	48%	47%	46%	46%	46%
4 Zimmern	18%	16%	16%	17%	14%	18%	16%
5 und mehr Zimmern	5%	6%	7%	6%	7%	8%	7%
Anteil der Haushalte mit einer Wohnfläche von ...							
bis 50 m ²	20%	20%	22%	24%	22%	19%	19%
51 bis 70 m ²	57%	58%	55%	54%	53%	50%	50%
71 bis 90 m ²	12%	11%	11%	11%	12%	14%	15%
mehr als 90 m ²	11%	10%	12%	12%	14%	17%	17%

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

Die Umzugsabsichten der Hallenser Mieter sind nach wie vor sehr hoch (Abbildung 2.10). Seit 1999 beabsichtigen 43-46% der Mieter, innerhalb der nächsten zwei Jahre sicher oder möglicherweise umzuziehen, gegenüber knapp 40% in den Jahren davor. Ein Trendwechsel ist nach den leichten Rückgängen 2001 nicht einge-

Umzugsabsicht auf sehr hohem Niveau

treten. Auffällig ist, dass die traditionell geringe Umzugsabsicht der selbstnutzenden Eigentümer im Jahr 2003 stark gestiegen ist.

Die Befragungsergebnisse zur Art der von Umzugswilligen gesuchten Wohnungen lassen auf einen auch künftig ungebrochenen Trend zur Vergrößerung der Wohnfläche sowie zur Verbesserung der Wohnqualität schließen (Tabelle 2.8). Die Trends sind erstaunlich stabil, wie der Vergleich der Jahre 1993 und 2003 zeigt. Lediglich der Wunsch nach Komfortverbesserung ist geringer geworden. Darin kommt vermutlich das inzwischen stark gestiegene Komfortniveau des Wohnungsbestandes zum Ausdruck.

**mehr Komfort und
größere Wohnungen
angestrebt**

Abbildung 2.10:

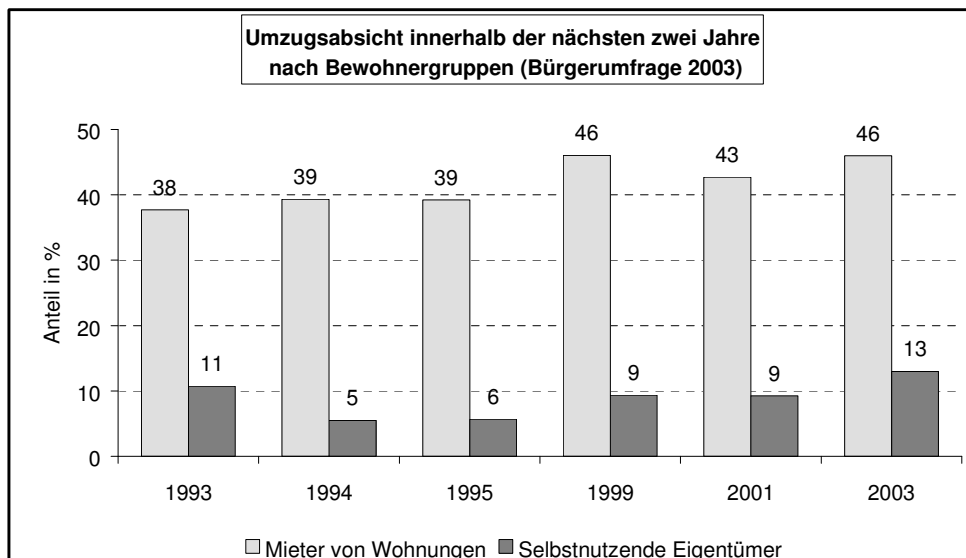


Tabelle 2.8: Von Umzugswilligen angestrebte Wohnung nach Wohnungsgröße und –komfort

Größe der neuen Wohnung	1993	2003	Komfort der neuen Wohnung	1993	2003
kleiner	23%	18%	weniger Komfort	0%	3%
gleich	29%	35%	gleicher Komfort	30%	44%
größer	48%	47%	mehr Komfort	70%	53%

Datengrundlage: Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg (Bürgerumfragen 1993 und 2003)

2.5 Nachfragestruktur aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarometer 2004)

Für eine günstige Vermietungssituation ist eine ausreichende Zahl nachfragender Haushalte notwendig. Aufgrund unterschiedlicher Präferenzen der Haushalte sollte eine Übereinstimmung bestimmter Haushaltstypen mit bestimmten Wohnungsangeboten vorliegen. Die Wohnungsmarktakeure – im Mai/Juni 2005 befragt – sollten angeben, ob die Nachfrage der Haushaltstypen geringer, ausreichend oder höher als das hallesche Wohnungsangebot ist.

Gegenüber 2004 sind deutliche Veränderungen in der Einschätzung zu erkennen (Abb. 2.11). So gibt es erstmals drei Haushaltstypen, in denen die Nachfrage das Wohnungsangebot übersteigt. Besonders ausgeprägt trifft dies für Bezieher niedriger Einkommen zu. Hier wirkt sich die deutliche Zunahme einkommenschwacher Haushalte in den letzten Jahren und der Effekt der Hartz IV Reform im Frühjahr 2005 unmittelbar aus. In geringerem Ausmaß wird für Singlehaushalte ein Nachfrageüberhang gesehen. Demgegenüber wird für zwei Haushaltstypen ein deutlicher Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt gesehen, der gegenüber dem Wohnungsmarktbarometer 2004 noch gestiegen ist: für Bezieher hoher Einkommen und Familien mit zwei und mehr Kindern. Insgesamt sehen die Woh-

**Bewertung der
Nachfrage in Relation
zum Angebot**

**2005: Polarisierung in
Haushaltstypen mit
Nachfrageüberhang
und solche mit Angebotsüberhang**

**Erstmals deutliche
Angebotsengpässe für
einkommenschwache
Haushalte erkennbar**

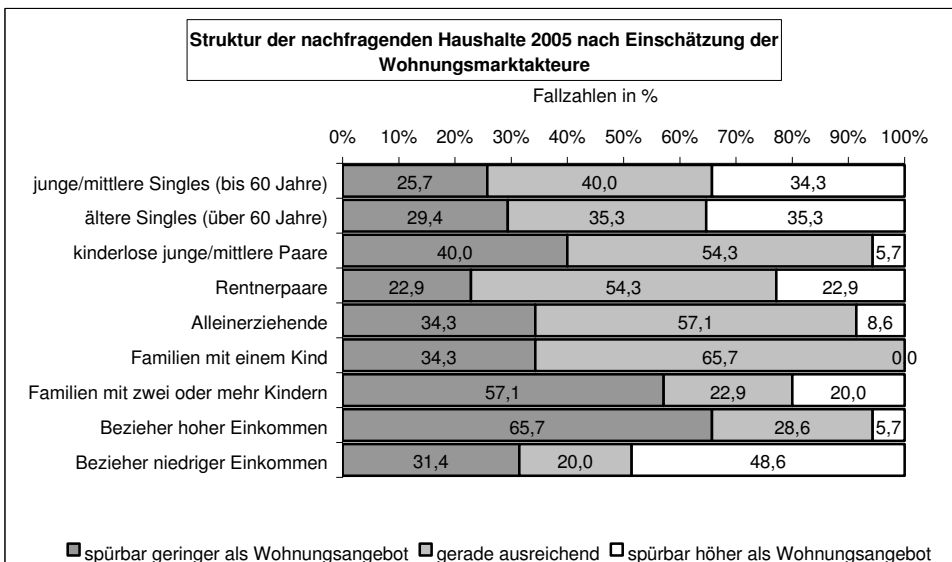
nungsmarkexperten somit eine Polarisierung der Angebots-Nachfrage-Relation auf dem Wohnungsmarkt – ein Novum gegenüber den Vorjahren.

In Zukunft, im Zeitraum von ca. drei Jahren, werden keine großen Veränderungen dieser Nachfrage-Angebotsstruktur erwartet. Allerdings wird ein noch stärkeres Angebotsdefizit für einkommensschwache Haushalte und für ältere Singlehaushalte erwartet. Dies hat wohl u. a. seine Ursache in den erwarteten niedrigeren Renten künftiger Rentner, die zuvor von Langzeitarbeitslosigkeit bzw. gebrochenen Erwerbsbiographien betroffen waren.

Die Wohnungspolitik der Stadt und der Wohnungsanbieter ist vor diesem Hintergrund auf den Prüfstein zu stellen. Es ist darauf zu achten, dass sich das Wohnungsangebot nicht an der Nachfrage vorbeientwickelt und trotz Wohnungsüberhang Engpässe am Markt entstehen. Die Einkommensverarmung breiter Bevölkerungsschichten ist in Halle nicht zu übersehen. Es werden in Zukunft mehr teilsanierte bzw. instandgesetzte Wohnungen nach einfachem Standard zu sehr günstigen Mieten benötigt. Diese sollten jedoch nicht allein in den Großwohnsiedlungen konzentriert werden, um die negativen sozialen Segregationstendenzen dort nicht noch weiter zu verstärken.

Zukünftige Herausforderung: Wohnungsangebot für Einkommensschwache ausweiten.

Abbildung 2.11:



2.6 Überblick zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Bevölkerung von Halle (Saale) nahm 2004 und 2005 mit jeweils ca. 1.000 Einwohnern deutlich geringer ab, als in den Vorjahren bis 2002. Durch die Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer zum 1.1.2004 wird die Entwicklung zwar beschönigt. Jedoch fällt auch der Rückgang der Wohnberechtigten (Hauptwohnsitze und Nebenwohnsitze) mit ca. 2.000 Einwohnern geringer aus als in den Vorjahren. Insbesondere die Wanderungsverluste Halles sind erheblich zurückgegangen. Mit den alten Bundesländern betragen sie noch ca. 1.000 Einwohner jährlich. Mit den neuen Bundesländern und erstmals 2005 mit dem Umland konnten sogar Wanderungsgewinne generiert werden, eine Trendwende. In den beiden Umlandkreisen hat sich der Bevölkerungsrückgang fortgesetzt. Im Jahr 2004 setzte sich die Tendenz der schnellen Alterung der Bevölkerung fort. Die jüngste Altersgruppe der bis unter 20jährigen schrumpft dramatisch schnell (-1.376 Personen 2004), während die ab 60jährigen die einzige zahlenmäßig wachsende Altersgruppe bilden. Die Anzahl der Haushalte ist im langjährigen Vergleich annähernd stabil geblieben. Stark verändert hat sich die Größenstruktur der Haushalte. Auch 2004 hat sich die Haushaltsverkleinerung fortgesetzt. Die Zahl der Einpersonenhaushalte ist gestiegen, die Zahl der Haushalte mit mehr als zwei Personen weiter gesunken. Die Zahl

Realer Bevölkerungsverlust der Stadt deutlich zurückgegangen

Trendwende in der Wanderung mit neuen Bundesländern und mit dem Umland: Gewinne im Jahr 2005

Fast stabile Haushaltszahl seit 1994



der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist weiter rückläufig. Gegenüber den Vorjahren fallen die Verluste etwas geringer aus. Die Zahl der Sozialhilfeempfänger hat sich auf hohem Niveau stabilisiert. Die Arbeitslosenquote lag 2004 das achte Jahr in Folge mit über 20% viel zu hoch. Die 2005 umgesetzte Hartz IV Reform hat zu einer veränderten sozialpolitischen Definition von Arbeitslosigkeit und Sozialhilfe geführt. Die Folgen für die Stadt Halle können erst im nächsten Wohnungsmarktbericht genauer analysiert werden. Im interkommunalen Vergleich ist Halle von sozialen Problemlagen überdurchschnittlich stark betroffen. Im Jahr 2004 sind die Einkommensverluste großer Bevölkerungsgruppen deutlich erkennbar. Neben dem starken Wachstum des Anteils einkommensschwacher Haushalte haben die Einkommensverluste erstmals auch die einkommensstarken Schichten erreicht, deren Bevölkerungsanteil sinkt. Diese Entwicklung wird sich wahrscheinlich auch 2005 fortsetzen. Die Hallenser Haushalte vergrößerten ihre Wohnfläche seit der letzten Bürgerumfrage 2001 nicht. Wahrscheinlich ist dies nur eine Wachstumspause, da die Ursachen für den Trend weiter wirken. Die Umzugsabsicht ist 2003 jedoch wieder angestiegen und liegt seit 1999 auf sehr hohem Niveau. Geändert hat sich die Nachfragebewertung durch die Wohnungsmarktextperten im Marktbarometer 2005. Für einkommensschwache Haushalte werden erstmals deutliche Angebotsengpässe gesehen. Demgegenüber gibt es für die meisten anderen Haushaltstypen einen teils erheblichen Angebotsüberhang, insbesondere für Einkommensstarke und Familien mit mehreren Kindern. Für Halle stellt sich die zukünftige Herausforderung, das Wohnungsangebot für Einkommensschwache gezielt auszuweiten.

Halle stark betroffen von sozialen Problemlagen

Einkommensarmut deutlich zunehmend

Zukünftige Herausforderung: Wohnungsangebot für Einkommensschwache ausweiten.

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) Halle 2004/2005	↘
Bevölkerungsrückgang 2004/2005	mittel
Wohnberechtigte Bevölkerung 2004/2005	↘
Bevölkerungsentwicklung Umlandkreise 2004	↘
Wanderungssaldo 2004/2005	leicht negativ
Anteil Bewohner unter 20 Jahre	↘↘
Anteil Bewohner 60 Jahre und älter	↗↗
Anzahl der Haushalte 2004	→
Anteil 1-Personenhaushalte 2004	↗
Anteil 2-Personenhaushalte 2004	→↘
Anteil 3- und mehr Personenhaushalte 2004	↘
Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter 2004	↘
Arbeitslosenquote Dezember 2004	↗
Quote der Sozialhilfeempfänger 2004	→↗
Anteil Haushalte obere Einkommensgruppe 2004	↘
Anteil Haushalte untere Einkommensgruppe 2004	↗↗
Wohnfläche pro Haushalt 2003	→
Umzugsabsicht der Mieter 2003	↗
Wohnungsnachfrage nach Haushaltstypen 2005 (Marktbarometer)	Polarisierung

3. Wohnungsangebot

Gegenstand dieses Kapitels ist die Entwicklung des Wohnungsangebots. Dabei sind die Bautätigkeit, die Wohnungsabgänge und die Veränderung der Struktur des Wohnungsbestandes von Interesse. Den Abschluss des Kapitels bilden die subjektiven Einschätzungen aus dem Wohnungsmarktbarometer 2005 zum Investitionsklima und zu den Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes.

3.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand

Die Wohnungsbautätigkeit in der **Stadt Halle (Saale)** entwickelt sich seit dem Jahr 2003 wieder positiv, ohne an die Rekordergebnisse in der zweiten Hälfte der 90er Jahre anknüpfen zu können (Abbildung 3.1). Die Zugewinne gegenüber 2003 sind in allen Segmenten stark. Dies ist gegenläufig zum Trend in Sachsen-Anhalt und den neuen Bundesländern. Insgesamt haben sich die Proportionen deutlich zugunsten von 1-2-Familienhäusern verschoben. Bautätigkeit an bestehenden Objekten spielte trotz der hohen Leerstände im Mehrfamilienhaus-Wohnungsbestand 2004 fast keine Rolle.

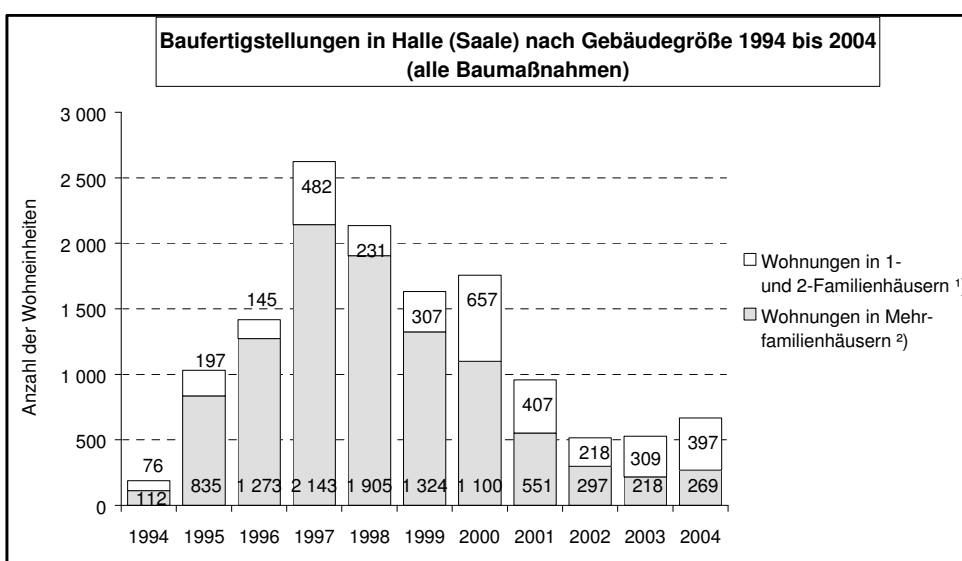
Ein Hinweis: Die Baustatistik kann im Stadtumbauprozess im Einzelfall zu fehlerhaften Interpretationen führen. In Halle wurden erstmals 2003 und 2004 zwei große Kasernengebäude zu Reihenhauszeilen zurückgebaut. Die Statistik weist dies im Bereich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden als Wohnungsreduzierung bei Ein- und Zweifamilienhäusern aus, da der negative Wohnungssaldo im Gebäude hier verrechnet wird. Faktisch sind 20 Wohnungen in Reihenhäusern auf den Markt gekommen und 133 Mietwohnungen wurden zurückgebaut.

Im Neubau von 1-2-Familienhäusern wurde das dritthöchste Jahresergebnis seit der Wende erreicht (412 WE). Vorzieheffekte aufgrund der Kürzung der Eigenheimzulage für Neubauten ab 2004 sind zwar als Ursache zu vermuten, lassen sich aber anhand der Baugenehmigungsstatistik nicht bestätigen (siehe unten). Der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist 2004 z. T. stark gestiegen (+76% im Neubau gegenüber 2003) und fokussierte 2004 sehr stark auf den Wohnungsneubau (88% der Baufertigstellungen). Das Stadtentwicklungskonzept geht von dauerhaft niedrigeren Fertigstellungszahlen im Mehrfamilienhausbau aus.

Wiederanstieg der Baufertigstellungen

dritthöchstes Jahresergebnis seit der Wende im Neubau von WE in 1-2-Familienhäusern

Abbildung 3.1:



Die Zahl der Baugenehmigungen ist dagegen 2004 weiter rückläufig, deutlich für die Errichtung neuer Wohngebäude (-18%) und liegt im zweiten Jahr in Folge erheblich unter den Baufertigstellungen. Wie im Jahr zuvor wurde 2004 der niedrigste Stand seit Beginn der Zeitreihe erreicht. Die Struktur der Baugenehmigung

Baugenehmigungen auf niedrigstem Stand seit Erhebungsbeginn



gen hat sich erheblich zu Lasten der Mehrfamilienhäuser verschoben, wo 2004 nur Genehmigungen für 83 WE bzw. 45 WE (nur Neubau) erteilt wurden. Überraschend ist, dass sich anhand der Baugenehmigungsstatistik der Jahre 2003 und 2004 keine Vorzieheffekte aufgrund Kürzung der Eigenheimzulage zum 1.1.2004 erkennen lassen. Möglicherweise hat dies nur den Rückgang der Genehmigungszahlen gedämpft. Insgesamt dürfte sich der Bauüberhang vollständig abgebaut haben. Die Bautätigkeit im Jahr 2005 wird deshalb deutlich unter dem Stand von 2004 bleiben. Insbesondere der Mehrfamilienhausbau ist davon betroffen.

Die Bautätigkeit in den beiden **Umlandkreisen** war 2004 stark rückläufig: um ein Drittel im Neubau, um ein Fünftel bei Hinzuziehung der Bestandsbautätigkeit. Das war der zweite große Einbruch nach der Halbierung der Bautätigkeit im Jahr 2001. Selbst im Neubau von 1-2-Familienhäusern wurde der niedrigste Stand seit Beginn der Zeitreihe 1994 erreicht. Im Gegensatz zu den 90er Jahren findet seit 2001 ein Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern faktisch kaum noch statt. Dieser strukturelle Wandel hat sich 2004 noch verstärkt. Ähnlich rückläufig ist die Zahl der Baugenehmigungen im Umland (minus ein Viertel). Da auch im Umland die Baugenehmigungszahlen seit einigen Jahren unter den Fertigstellungen liegen und der Bauüberhang somit abgebaut ist, ist ein Wiederanziehen der Bautätigkeit im Jahr 2005 nicht möglich.

Für die Wohnsuburbanisierung halleischer Haushalte entscheidend ist die Neubauproduktion im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region Halle (Stadt und beide Umlandkreise) (Tabelle 3.2). In den Jahren 1998 bis 2000 wurde ein Maximum der Bautätigkeit in diesem Marktsegment erreicht mit durchschnittlich 1.700 fertiggestellten WE im Neubau. Seit 2001 ist dieses Volumen auf unter 1.000 Einheiten zurückgegangen und bewegte sich mit 784 WE in 2004 (-13%) wieder auf unterstem Niveau, wie bereits in den Jahren 1995 und 2002. Der Anteil der Stadt an den Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Region bestimmt die Bindekraft der Stadt für die suburbanisierungsbereiten Haushalte entscheidend. 2004 ist eine strukturelle Trendwende eingetreten, denn erstmals seit der Wende übertrifft die Neubauproduktion von 1-2-Familienhäusern in der Stadt Halle das Umland. Dies ist auch substantiell für die Trendwende in der Umlandwanderung (leichte Wanderungsgewinne für Halle). Aufgrund der Baugenehmigungsstatistik ist es jedoch unwahrscheinlich, dass Halle auch 2005 das Umland im Neubau von 1-2-Familienhäusern übertreffen kann. Möglicherweise ist dies 2006 der Fall, wenn es zu Vorzieheffekten wegen Wegfalls der Eigenheimzulage kommen sollte. Für Halle sind momentan leichte Reurbanisierungstendenzen wahrscheinlich, da auch Rückzieher aus dem Umland in die Stadt zunehmen. Dieser Trend wird seit einigen Jahren bundesweit beobachtet, in Ostdeutschland am ausgeprägtesten in Dresden und Leipzig. Fraglich ist jedoch, wie lange dieser Trend anhält und wie stark er wird.

Vorzieheffekt Eigenheimzulage 2004 nicht erkennbar

Stark rückläufige Bautätigkeit im Umland: niedrigster Stand auch bei Einfamilienhäusern

Bautätigkeit im Jahr 2005 wird in Stadt und Umland unter dem Stand von 2004 liegen

Trendwende beim Bau von 1-2-Familienhäusern: Halle übertrifft erstmals das Umland

leichte Reurbanisierungstendenzen in der Region Halle?

Tabelle 3.2: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen im Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Region Halle

Anzahl Wohnungen	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Baufertigstellungen Stadt Halle	177	134	457	204	297	630	400	213	357	412
Baufertigstellungen Umland	558	775	865	1.541	1.238	1.160	596	580	544	372
Summe	735	909	1.322	1.745	1.535	1.790	996	793	901	784
Anteil der Stadt Halle	24%	15%	35%	13%	19%	35%	40%	27%	40%	53%
Baugenehmigungen Stadt Halle			321	497	477	464	244	352	304	292
Baugenehmigungen Umland			1.258	1.395	1.199	657	503	449	486	389
Summe			1.579	1.892	1.676	1.121	747	801	790	681
Anteil der Stadt Halle			20%	26%	28%	41%	33%	44%	38%	43%

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Der Anteil der Hallenser Haushalte mit Wohneigentum hat nach den Angaben der kommunalen Bürgerumfrage ab Mitte der 90er Jahre erheblich zugenommen (Tabelle 3.3). Von einem durch die Wohnungsmarktverhältnisse in der DDR bedingten

sehr niedrigen Ausgangsniveau von unter 10% hat die Wohneigentumsquote inzwischen 14-15% erreicht. Mit dem Mikrozensus auf Haushaltszahlen umgerechnet, besaßen 1993 ca. 12.000 hallesche Haushalte Wohneigentum und 2003 schon ca. 17.000 Haushalte. Im Vergleich mit westdeutschen Großstädten ist dies dennoch eine sehr niedrige Wohneigentumsquote. In westdeutschen Großstädten zwischen 100 Tsd. und 500 Tsd. Einwohnern beträgt sie inzwischen 32%. Zudem hat Deutschland die niedrigste Wohneigentumsquote in der EU. Hier besteht noch ein sehr großer Nachholbedarf für die Stadt Halle (Saale). Es sollte auch Beachtung finden, dass seit der Wende nach einer Schätzung 10 Tsd. bis 15 Tsd. hallesche Haushalte Wohneigentum im Umland gebildet haben, also deutlich mehr als in der Stadt Halle.

**Wohneigentumsquote
deutlich gewachsen,
aber noch sehr starker
Nachholbedarf**

Tabelle 3.3: Anteil der Hallenser Haushalte mit Wohneigentum

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

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

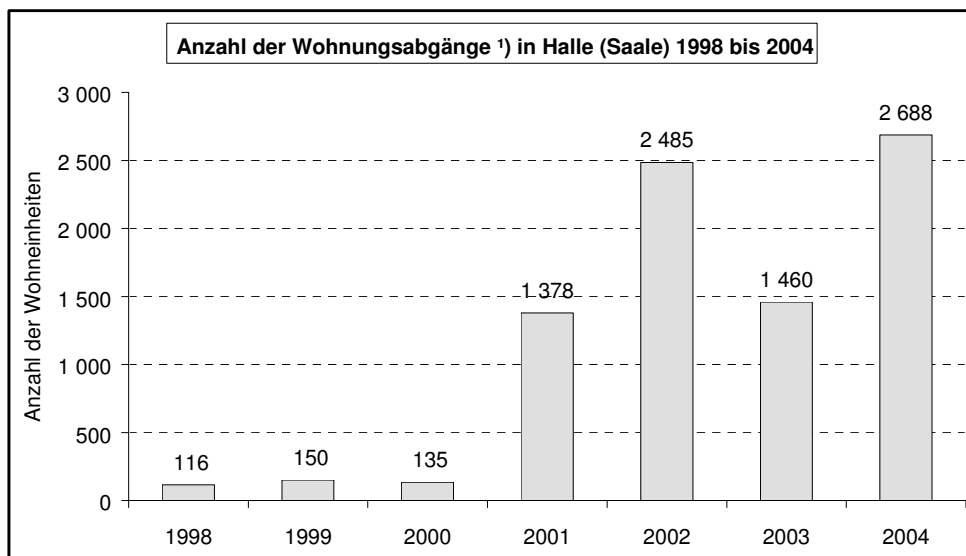
Die Anzahl der Wohnungsabgänge hat im Jahr 2004 den Rekordwert von 2.688 WE erreicht (Abbildung 3.2). Seit 2001 sind sehr hohe Abgangszahlen zu verzeichnen, in der Summe der Jahre 2001 bis 2004 8.011 WE. Dies entspricht über 5% des Wohnungsbestandes. Hauptabgangsursache ist das Stadtumbau-Ost-Programm. Schwankungen der Abgangszahlen in den einzelnen Jahren reflektieren die unterschiedliche Höhe der Mittelbewilligungen aus diesem Programm. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Abgangsstatistik dem tatsächlichen Abgang vorgeht, da die Statistik auf der Abgangsgenehmigung beruht, nicht auf dem Vollzug. Aus der zeitlichen Verzögerung ergeben sich die Unterschiede zur Statistik des Stadtumbaus.

Spitzenwert an Wohnungsabgängen im Jahr 2004

Das Statistische Landesamt weist seit 2002 deutliche Reduzierungen des Wohnungsbestandes aus. 2004 hat sich der Bestand gegenüber dem Höchstwert im Jahr 2000 um 3,4% reduziert, bzw. um 5.276 WE, 1.996 WE davon allein im letzten Jahr (Abbildung 3.3). Die Differenz zur wesentlich höheren Abgangszahl von Wohnungen ergibt sich fast vollständig durch die Bestandsausweitung aufgrund von Bautätigkeit (Baufertigstellungen 2001 bis 2004: 2650 WE).

Wohnungsbestand real deutlich sinkend

Abbildung 3.2:



¹⁾ erteilte Abgangsgenehmigungen

Die Wohnungsabgänge im Geschosswohnungsbau und die überwiegende Bau-

Beschleunigte Veränderung der Wohnungsbestandsstruktur im Jahr 2004

tätigkeit bei 1-2-Familienhäusern führen zu einer Veränderung der Wohnungsbestandsstruktur (Tabelle 3.4). Der Prozess hat sich durch die hohen Abgangszahlen im Stadtumbau beschleunigt: Der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit ein oder zwei Wohneinheiten nahm im letzten Jahr wie in den Vorjahren zu (+0,5 Prozentpunkte auf 11,1%). Aufgrund der niedrigen Wohneigentumsquote ist dies jedoch ein im Städtevergleich niedriger Anteil. Hinsichtlich der Eigentümerstruktur ist für 2003 eine Fortsetzung des Trends eines sinkenden Anteils der Wohnungen im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen zu verzeichnen. Da der Stadtumbau fast ausschließlich in kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbeständen greift, war der Zuwachs bei privaten und sonstigen Eigentümern im Jahr 2004 relativ stark (+1,2 Prozentpunkte). Es lässt sich prognostizieren, dass deren Wohnungsanteil bedingt durch den Stadtumbau bereits kurzfristig auf über 1/3 anwachsen wird.

Abbildung 3.3:

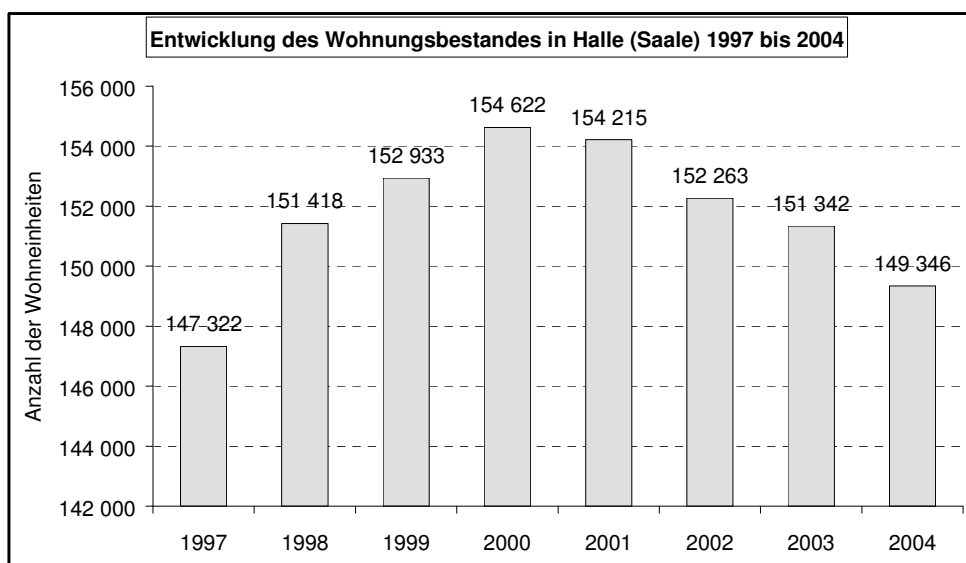


Tabelle 3.4: Wohnungsbestand in Halle nach Gebäudegröße und Eigentümer

	1997	2000	2001	2002	2003	2004
Anzahl der WE insgesamt	147.322	154.622	154.215	152.263	151.342	149.346
darunter Anteil Wohnungen:						
in 1-2-Familienhäusern	9,5%	9,8%	10,1%	10,3%	10,6%	11,1%
in Mehrfamilienhäusern	90,5%	90,2%	89,9%	89,7%	89,4%	88,9%
im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften u. -unternehmen	72,5%	71,1%	69,9%	69,7%	69,3%	68,1%
im Eigentum sonstiger Eigentümer	27,5%	28,9%	30,1%	30,3%	30,7%	31,9%
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt/Fachbereich Bürgerservice Halle						

3.2 Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost-Programms

Im folgenden wird eine Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost-Programms bezüglich des für die Wohnungsmarktbeobachtung wichtigsten Aspektes, des Abrisses von Wohnungen, gezogen. Noch nicht durch den Stadtumbau-Ost finanziert, war bereits in den Jahren 2001 und 2002 in der Großwohnsiedlung Silberhöhe ein Abbruch von 387 Wohnungen durch ein Wohnungsunternehmen erfolgt. Nachdem das Programm Stadtumbau-Ost im letzten Quartal 2002 finanziell angelaufen ist, konnte ab dem Jahr 2003 ein erhebliches Abrissvolumen umgesetzt werden.

Bis Ende 2005 wurden 6.485 Wohnungen mit Fördermitteln des Stadtumbau-Ost-Programms in Halle abgerissen, davon 2.255 im Jahr 2005 und sogar 2.832

Riesenerfolg: bis Ende 2005 6.485 Wohnungen im Stadtumbau-Ost abgerissen



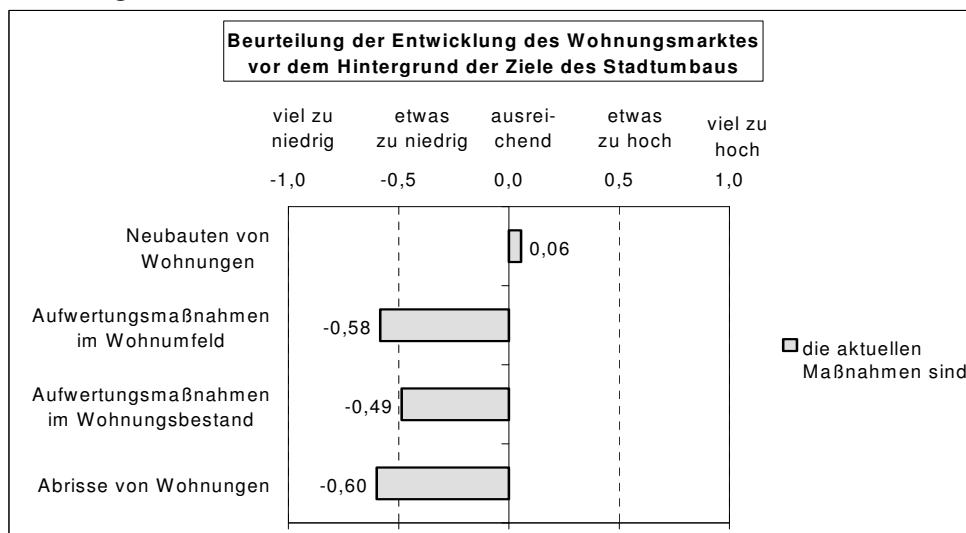
WE im Jahr 2004 (Tabelle 3.5). Für weitere 771 Wohnungen ist der Abriss bewilligt, aber noch nicht umgesetzt. Im Prinzip wäre somit die ehrgeizige Zielplanung eines Abbruchvolumens von ca. 17.000 bis 20.000 WE bis 2015 erreichbar. Allerdings wurde vom Land bereits angekündigt, dass es in den nächsten Jahren erhebliche Mittelumrichtungen zugunsten der Aufwertung geben wird, die in den ersten Programmjahren eine geringe Rolle spielte. Als begrenzender Faktor wirkt weiterhin, dass Ersatzwohnungen in den Großwohnsiedlungen in geringerem Maße zur Verfügung stehen. Die stockende Sanierungstätigkeit von Altbauwohnungen hemmt die Umzugsmobilität in Halle und damit die im Trend liegende Bevölkerungsverlagerung in die Altbaustadtviertel. Hier wirkt sich der Wegfall der Investitionszulage als Sanierungsanreiz fatal aus. Und schließlich muss die wachsende Einkommensarmut breiter Bevölkerungsschichten berücksichtigt werden, die einen zunehmenden Bedarf an einfachen und kostengünstigen Wohnungen induziert. Auffällig ist, dass der Abriss der Auszahlung der Fördermittel weit vorseilt, d. h. von den Wohnungsunternehmen in großem Umfang vorfinanziert wurde. Während 89% der in den Programmjahren 2002 bis 2005 bewilligten WE abgerissen sind, wurden erst 57% der bewilligten Fördermittel ausgezahlt – 10 Mio. € stehen noch aus.

Tabelle 3.5: Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost: vollzogener Rückbau (Abriss) von Wohnungen und diesbezüglicher Fördermitteleinsatz

	Jahr der Umsetzung					gesamt	noch offen
	2002	2003	2004	2005			
abgerissene Wohneinheiten	0	1.398	2.832	2.255	6.485		
ausgezahlte Fördermittel in 1.000 €	872	1.229	3.670	7.490	13.261		
bewilligte, noch nicht abgerissene WE							771
bewilligte, nicht ausgezahlte Mittel in 1.000 €							10.173

Datengrundlage: Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Abbildung 3.4:



Die Wohnungsmarktexperten bewerteten im Frühjahr 2005 den Stadtumbau insgesamt geringfügig positiver als in der Vorjahresbefragung. Dennoch sind sie insgesamt mit dem Abrissvolumen und den Aufwertungsmaßnahmen unzufrieden (Abbildung 3.4). Sie bringen damit ihren Wunsch zum Ausdruck, das Problem des großen Wohnungsüberhangs schneller zu lösen. Der Bestandteil Aufwertung des Stadtumbau-Ost-Programms wird sowohl im Wohnungsbestand als auch im Wohnumfeld als zu niedrig eingeschätzt. Lediglich die Neubautätigkeit wird vor dem Hintergrund des Stadtumbaus als angemessen bewertet.

Wohnungsmarktexperten fordern schnelleren Abriss und mehr Aufwertung

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

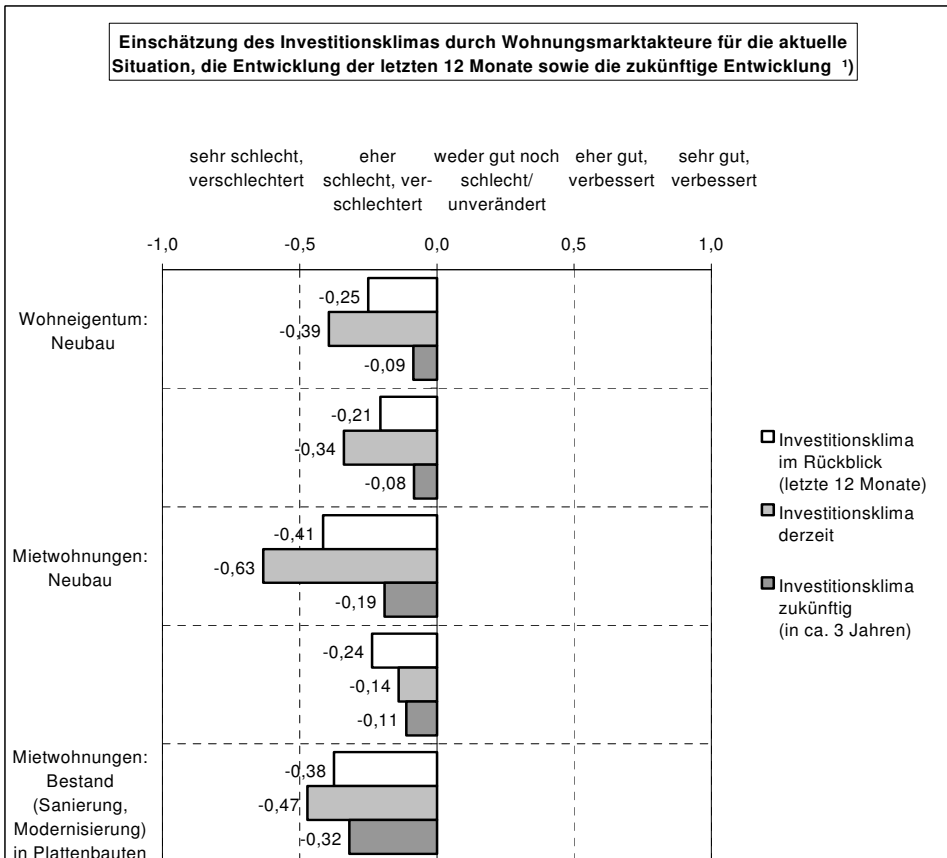
Die befragten Wohnungsmarktakeure wurden gebeten, das Investitionsklima für die aktuelle Situation, die Veränderung in den letzten zwölf Monaten sowie die sich abzeichnende Entwicklung in ca. drei Jahren, bezogen auf die verschiedenen Marktsegmente einzuschätzen (Abbildung 3.5).

Das Investitionsklima ist aktuell in allen Segmenten gedrückt und hat sich überall in den letzten zwölf Monaten verschlechtert. Besonders gedrückt ist das Investitionsklima bei Bestandsinvestitionen in Plattenbauten und beim Neubau von Mietwohnungen, am ausgeglichensten bei Bestandsinvestitionen in Mietwohnungen herkömmlicher Bauweise. Für die Zukunft wird zumeist nur noch eine geringe Verschlechterung des Investitionsklimas erwartet. Die Einschätzung gleicht weitgehend der vom vergangenen Jahr. Eine erkennbare Verschlechterung ist im Frühjahr 2005 beim Neubau von Wohneigentum zu verzeichnen. Das war noch vor dem bundespolitischen Beschluss über die Abschaffung der Eigenheimzulage. Verbesserungen in der aktuellen Einschätzung gibt es für beide Bauweisen im Mietwohnungsbau.

Investitionsklima ist wie im Jahr 2004 gedrückt

fast ausgeglichen bei Mietwohnungen herkömmlicher Bauweise

Abb. 3.5:

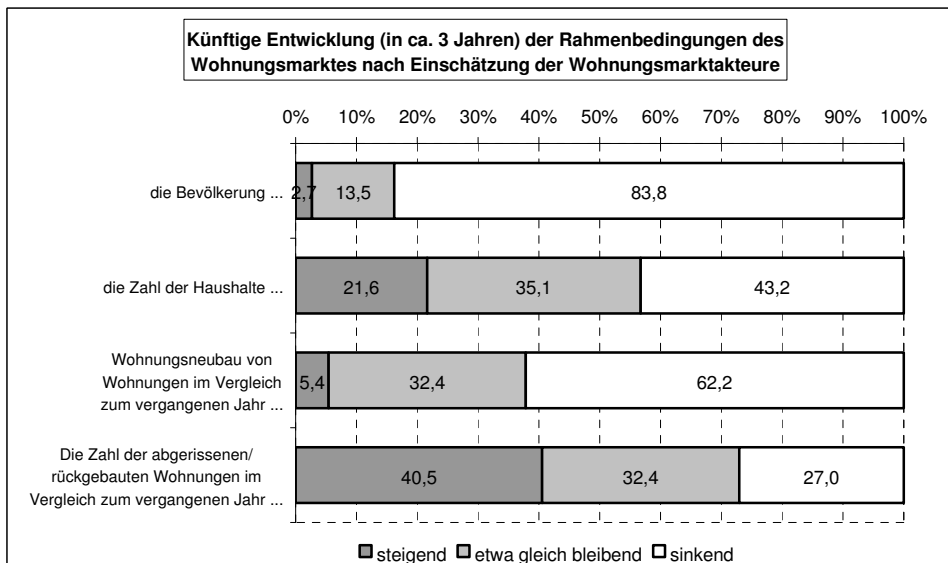


Weiterhin wurden die Wohnungsmarktakeure zur erwarteten Entwicklung von Rahmenbedingungen in ca. drei Jahren gefragt, die für die Investitionstätigkeit relevant sind (Abbildung 3.6). Über 80% der Akteure rechnen mit einer sinkenden Bevölkerung. 43% rechnen mit einer leicht sinkenden Haushaltszahl, immerhin 35% mit einer stabilen Haushaltszahl. Diese sozialstrukturellen Rahmenbedingungen werden wie in der Vorjahresbefragung eingeschätzt. Fast 2/3 der Experten rechnen – wie 2004 – mit sinkendem Wohnungsneubau, jedoch nur noch 40% mit steigendem Abrissvolumen. Hier wurde in der Vorjahresbefragung noch zu 80% mit einer Steigerung der Abrisstätigkeit gerechnet! Im Gegensatz zu den tendenziell geäußerten Wünschen bei der Frage nach der Beurteilung des Stadtumbaus

Experten erwarten künftig sinkende Bevölkerung, leicht sinkende Haushaltszahlen, rückläufigen Neubau, leicht steigenden Abriss

wird hier die realistische Einschätzung getroffen, dass man in Halle im Jahr 2005 das Maximaltempo des Stadtumbaus etwa erreicht hat.

Abb. 3.6:



3.4 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsangebots

Die Zahl der in Halle (Saale) fertiggestellten Wohnungen ist 2004 gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen, ohne an das hohe Niveau Ende der 90er Jahre anzuknüpfen. Das zweite Jahr in Folge überwiegen die Baufertigstellungen von 1-2-Familienhäusern deutlich – mit dem dritthöchsten Ergebnis seit der Wende. Die Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Neubau waren 2004 unerwartet hoch. Die Zahl der Baugenehmigungen ist dagegen wie 2003 auf den tiefsten Stand seit Anfang der 90er Jahre gefallen und lag im zweiten Jahr in Folge erheblich unter den Baufertigstellungen. Der Bauüberhang ist vollständig aufgezehrt. Die Bautätigkeit im Jahr 2005 wird deutlich unter dem Stand von 2004 bleiben. In den **Umlandkreisen** waren die Baufertigstellungen im Jahr 2004 stark rückläufig und haben nun auch im Neubau von 1-2-Familienhäusern den niedrigsten Stand seit 1994 erreicht. Neue Mehrfamilienhäuser werden dort seit 2001 kaum noch errichtet. Auch die Zahl der Baugenehmigungen ist stark rückläufig und markiert neue Tiefststände. Da auch im Umland der Bauüberhang aufgezehrt wurde, ist ein Wiederanziehen der Bautätigkeit im Jahr 2005 nicht möglich. Beim Vergleich des baulichen Suburbanisierungspotenzials hatte Halle im Jahr 2004 seine bisher stärkste Position inne. Erstmals wurden mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt errichtet, als in den beiden Umlandkreisen – eine Trendwende. Reurbanisierungstendenzen sind erkennbar. Die Wohneigentumsquote ist seit der Wende in Halle stark gestiegen. Gemessen an vergleichbaren westdeutschen Großstädten ist sie jedoch nur halb so hoch.

Im Jahr 2004 ist die Zahl der Wohnungsabgangsgenehmigungen auf einen Spitzenwert gestiegen. Die Abgangszahlen summieren sich seit 2004 auf ca. 8.000 WE. Bis Jahresende 2005 wurden bereits 6.485 WE im Stadtumbau-Ost-Programm abgerissen. In den Jahren 2004 und 2005 wurden jeweils hohe Abrisszahlen erreicht. Bereits das Beibehalten dieses Abrisstempos im laufenden Jahr ist eine große Herausforderung. Der Wohnungsbestand ist 2004 stark gesunken, um 2.000 WE. Das Stadtumbau-Ost-Programm ist mit Abstand der dominierende Faktor für die Wohnungsbestandsentwicklung seit 2003.

Das Investitionsklima ist aus Sicht der Wohnungsmarktakeure in allen Marktsegmenten gedrückt, am stärksten beim Mietwohnungsneubau und bei Bestandsinvestitionen in Plattenbauten. Lediglich im Mietwohnungsbestand herkömmlicher Bauweise wird ein fast ausgeglichenes Investitionsklima gesehen. Als Rahmenbe-

Wiederanstieg der Baufertigstellungen, Mini-boom bei 1-2-Familienhäusern

Bautätigkeit im Jahr 2005 wird in Stadt und Umland unter dem Stand von 2004 liegen

Trendwende beim Bau von 1-2-Familienhäusern: Halle übertrifft erstmals das Umland

Spitzenwert an Wohnungsabgängen im Jahr 2004

Riesenerfolg: bis Ende 2005 6.485 Wohnungen im Stadtumbau-Ost abgerissen

Investitionsklima ist wie im Jahr 2004 gedrückt



dingung für die Investitionstätigkeit in Halle (Saale) werden in den nächsten drei Jahren weiter sinkende Bevölkerungszahlen, leicht sinkende Haushaltszahlen, rückläufige Neubautätigkeit und leicht steigende Abrisse erwartet.

Indikator	Tendenz
Fertiggestellte Wohnungen in Halle 2004	↗
Baugenehmigungen für Wohnungen in Halle 2004	↘
Fertiggestellte Wohnungen in Umlandkreisen 2004	↘
Baugenehmigungen für Wohnungen in Umlandkreisen 2004	↘
Stadt Halle versus Umland bei 1-2-Familienhäusern: Anteil der Stadt an den Baufertigstellungen im Neubau 2004	↗
Stadt Halle versus Umland bei 1-2-Familienhäusern: Anteil der Stadt an den Baugenehmigungen im Neubau 2004	↗
Entwicklung der Wohneigentumsquote 2003	→
Wohnungsabgänge (Abgangsgenehmigungen) 2004	↗↗
vollzogener Abriss in Stadtumbaugebieten 2004/2005	↗
Wohnungsbestand 2004	↘
Umsetzung des Stadtumbau-Ost-Programms 2004/2005	↗
aktuelles Investitionsklima 2005 (Wohnungsmarktbarometer)	eher schlecht

4. Immobilienmarkt und Baulandangebot

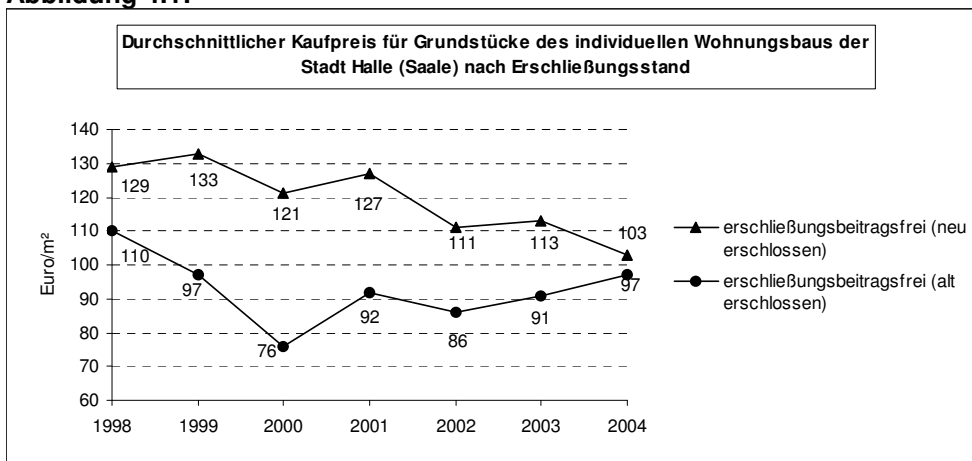
In diesem Kapitel wird die Entwicklung der Kosten für Bauland des individuellen Wohnungsbaus und des Geschosswohnungsbaus, für bestehende 1-2-Familien- und Mehrfamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen betrachtet. Weiterhin wird das Baulandpotenzial in der Stadt hinsichtlich der planungsrechtlichen Verfügbarkeit und der Markteinschätzung durch die Wohnungsmarktakeure analysiert.

4.1 Immobilienmarkt

Die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt wird mit den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte analysiert. Einleitend der Hinweis, dass die Datenbasis nicht so robust wie wünschenswert ist, da vom Gutachterausschuss aufgrund unvollständiger Daten nur Ausschnitte des Marktgeschehens ausgewertet werden. Z. T. sind die Fallzahlen sehr gering und statistisch nicht zuverlässig. Im Jahr 2003 wurde die territoriale Abgrenzung der Gutachterausschüsse in Sachsen-Anhalt verändert. Weniger Ausschüsse sind für jeweils größere Territorien zuständig. Dadurch entsteht bei allen Daten, die die Region betreffen, eine gebrochene Zeitreihe mit eingeschränkten Möglichkeiten zum Längsschnittvergleich.

Datenbasis Gutachterausschuss nicht robust

Abbildung 4.1:



Der langjährige Preisrückgang der durchschnittlichen Kaufpreise für *erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* in der Stadt Halle (Saale) ist im Jahr 2003 zum Stillstand gekommen (Abbildung 4.1). Die altersgeschlossenen Grundstücke haben seit 2002 deutlich im Preis zugelegt (+13%) und das Niveau von 1999 wieder erreicht. Gefallen sind die Preise dagegen wieder bei neu erschlossenen Grundstücken (um 9% gegenüber dem Vorjahr). Erstmals seit Beginn des Beobachtungszeitraums gibt es keinen Preisunterschied zwischen alt- und neuerschlossenen Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau in Halle. Beim Preisvergleich in der Region für den Teilmarkt der neuerschlossenen Grundstücke (Abbildung 4.2) haben die Preise sowohl in Halle als auch im angrenzenden suburbanen Raum (Großstadtrand) nachgegeben auf das niedrigste Niveau seit Beginn des Beobachtungszeitraumes. In den Dörfern abseits des großstädtischen Wohnungsmarktes ist der langjährige Preisrückgang im letzten Jahr zum Stillstand gekommen. Für die altersgeschlossenen Grundstücke ist der entgegengesetzte Trend zu beobachten: leichte Preisanstiege in Halle und am Großstadtrand, leichter Rückgang in großstadtdfernen Dörfern. Einer einfachen Interpretation ist diese Entwicklung der Grundstückspreise im individuellen Wohnungsbau nicht zugänglich:

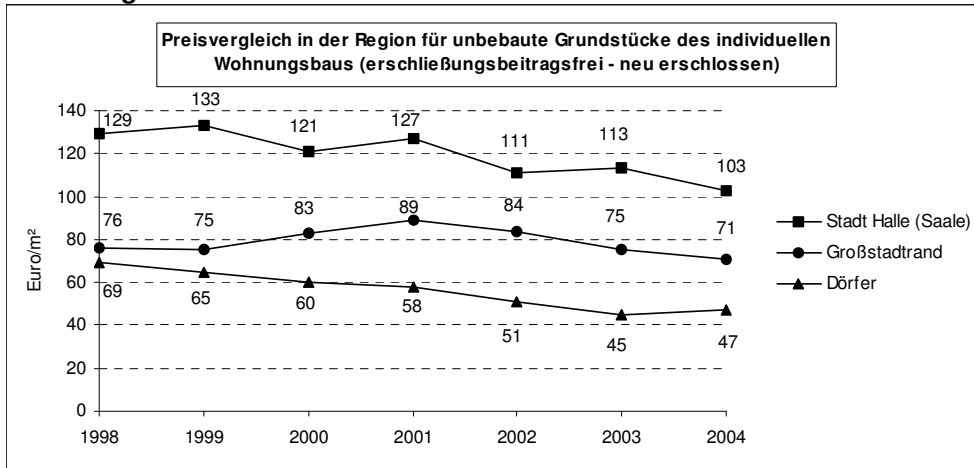
Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus preisstabil

- zu beachten ist ein Zeitversatz zwischen Grundstückskauf und Baufertigstellung,
- die Stadt Halle hatte eine relativ hohe Bautätigkeit 2004, die beiden Umlandkreise die geringste seit Beginn des Beobachtungszeitraums, d. h. es gab eine

- Renaissance der Stadt als Wohnungsbaustandort (erstmalig übertrifft die Fertigung in der Stadt das Umland),
- die Nachfrage hat sich verschoben zu gewachsenen, kleinen, bauträgerfreien Wohnungsbaustandorten im altersschlossenen Bestand,
- es gab leichte Vorzieheffekte aufgrund Reduzierung der Eigenheimzulage ab 2004, die seit Jahren in der Diskussion war,
- das Angebot an neuerschlossenen Grundstücken ist gesunken.

Nachfrageverschiebung zugunsten altersschlossener Grundstücke

Abbildung 4.2:



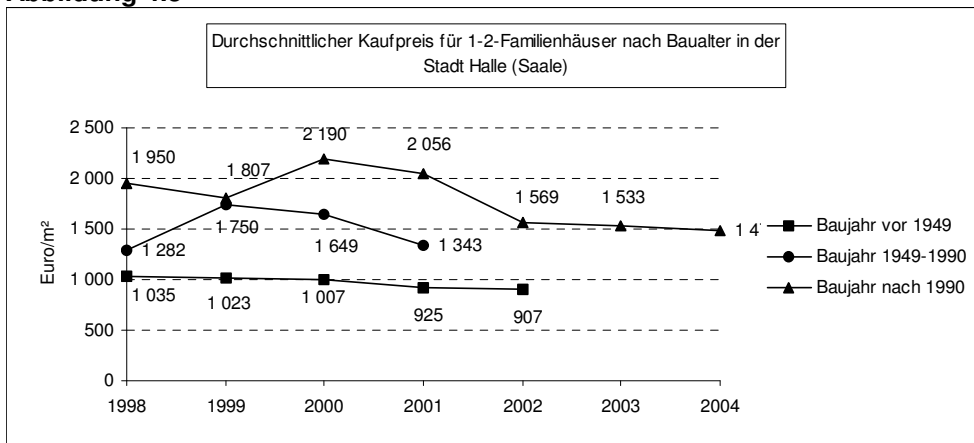
Die (erschließungsbeitragsfreien) Mehrfamilienhausgrundstücke (alt erschlossen) haben die Talsohle des Preisverfalls im Jahr 2003 in Halle durchschritten, im Katasteramtsbereich dagegen nicht. Angesichts nach wie vor sehr hoher Wohnungsleerstände und geringer Bautätigkeit ist dies für Halle überraschend. Die geringen Fallzahlen erlauben jedoch keine Aussage für neu erschlossene Grundstücke. Auch im letzten Jahr wurden in Halle für Mehrfamilienhausgrundstücke geringere Quadratmeterpreise bezahlt, als für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus! Dies ist ein Indikator für die sehr geringe Mehrfamilienhaus-Nachfrage.

Preisverfall für Mehrfamilienhausgrundstücke gestoppt

Nach den starken Preisrückgängen für 1-2-Familienhäuser in den Jahren 2001 und 2002 sind die Preise in den letzten beiden Jahren in der Stadt Halle moderat gesunken (-6% seit 2002 für Baujahresklasse nach 1990) (Abbildung 4.3). Für Objekte vor 1990 ist die Fallzahl für eine Interpretation zu gering. Im Katasteramtsbereich haben die Preise der älteren Baujahre bis 1990 wieder angezogen (+6%/+15%), mit Ausnahme der seit 2002 konstanten Preise von Objekten der jüngsten Baujahresklasse nach 1990.

Kaufpreise für 1-2-Familienhäuser moderat gesunken

Abbildung 4.3



Die Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für Mehrfamilienhäuser ist von extremen Preisschwankungen gekennzeichnet, die schwer interpretierbar sind. Die Preise werden aufgrund der geringen Fallzahlen stark von der Spezifik der

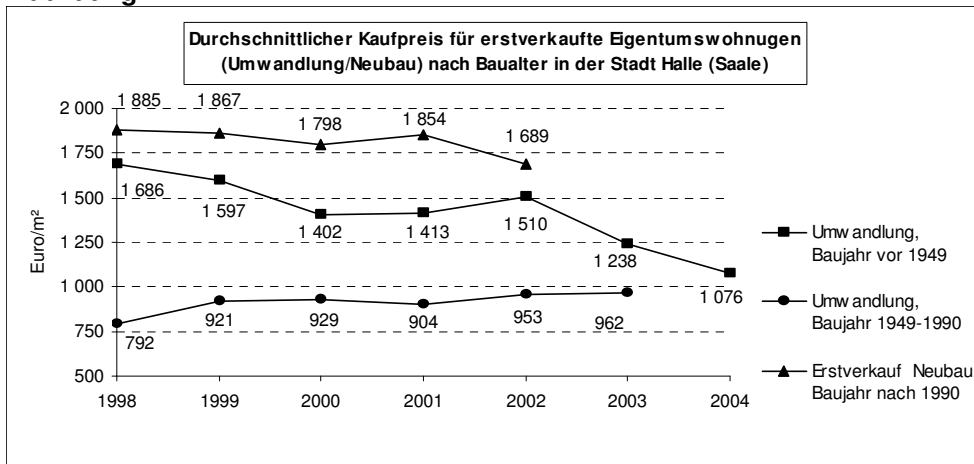
starker Preisverfall bei Mehrfamilienhäusern; sehr geringe Nachfrage

Objekte gesteuert. Im letzten Jahr wurde der mit Abstand niedrigste Preis seit Beginn der Beobachtung erzielt. Der Mehrfamilienhausmarkt ist insgesamt auf ein sehr geringes Volumen geschrumpft, sowohl beim Neubau als auch beim Bestandserwerb. Viele Objekte sind am Markt schwer verkäuflich geworden.

Die Preistendenz bei *Eigentumswohnungen* in Halle ist auch im letzten Jahr stark fallend (Abbildung 4.4). Umgewandelte Eigentumswohnungen der Baualterklasse vor 1949 haben im letzten Jahr wieder deutlich im Preis nachgegeben (um 14%). Sie sind damit seit Beginn des Beobachtungszeitraumes 1998 um über 1/3 im Preis gefallen. Neugebaute Eigentumswohnungen im Erstverkauf sind seit Ende der 90er Jahre ebenfalls, aber moderat im Preis gefallen (-14%). Sie haben dennoch das mit Abstand höchste Preisniveau. Es liegt seit 2002 deutlich über den Quadratmeterpreisen von 1-2-Familienhäusern der jüngsten Baualterklasse.

stark fallende Preise für Eigentumswohnungen

Abbildung 4.4:



4.2 Baulandpotenziale

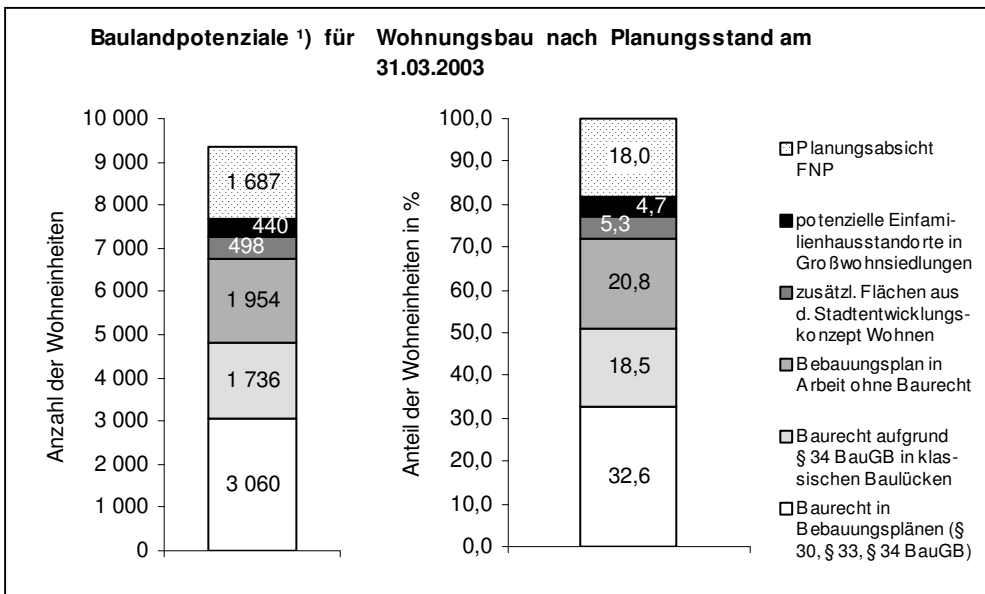
Für den diesjährigen Bericht wird wiederum auf die Baulandpotenzialerhebung vom 1. Quartal 2003 zurückgegriffen. Die Erhebung berücksichtigt Flächen im Bestand – Baulücken und geplante Abrissflächen in Großwohnsiedlungen – in größerem Umfang. Berechnungsgröße sind Wohneinheiten (WE). Der Zusammenhang von WE zu Wohnbauland ist stark vom Grad der Verdichtung und den baulichen Konzepten abhängig. Hier hat es bei der Nachfrage und den Planungskonzepten in den letzten Jahren starke Verschiebungen zu einer geringeren baulichen Dichte gegeben. Diese Unsicherheit der Baulandpotenzialerhebung ist zu beachten.

Erhebungsmethodik Baulandpotenziale

Die Baulandpotenziale für den Wohnungsbau umfassten im ersten Quartal 2003 fast 9.400 WE (Abbildung 4.5, Tabelle 4.1). Die Marktverfügbarkeit der Baulandpotenziale hängt vom Planungsstand ab. Für über die Hälfte der potenziell zu realisierenden WE bestand Baurecht in Bebauungsplänen (33%) oder im unbeplanten Innenbereich (19%). Für ein weiteres Drittel der WE ist kurz- oder mittelfristig verbindliches Baurecht zu erwarten, darunter in Bebauungsplänen in Bearbeitung (21%), in weiteren Flächen aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen (5%) und auf künftigen Abrissbrachen in den Großwohnsiedlungen (5%). Die restlichen Potenziale (18%) entfallen auf den Flächennutzungsplan.

Baulandpotenziale besitzen zur Hälfte verbindliches Baurecht

Abbildung 4.5:



Bei *Mehrfamilienhäusern* steht dem dramatischen Überangebot auf dem Wohnungsmarkt – knapp 25.000 WE Leerstand – zusätzlich ein Bebauungspotenzial von über 3.000 WE im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und in Bebauungsplänen gegenüber. Aufgrund dieses starken Angebotsüberhangs ist eine genauere Analyse in diesem Rahmen unnötig.

Im *Ein- und Zweifamilienhaussegment* liegt der Schwerpunkt des Wohnbauflächenangebotes der Stadt Halle. Hier bestand Anfang 2003 ein Potenzial von ca. 6.000 WE, davon etwa die Hälfte mit Baurecht. Ca. ¼ des Potenzials besteht aus der Planungsreserve des Flächennutzungsplanes. In den letzten Jahren hat eine Reaktion auf die Nachfrageverschiebung zugunsten des Ein- und Zweifamilienhausbaus stattgefunden: in B-Plänen wurde der Geschosswohnungsbau reduziert, es gibt erste Planungen zur Nachnutzung von Abrissbrachen in Großwohnsiedlungen mit 1-2-Familienhäusern. Hier wird die Problematik des Stadtumbaus besonders deutlich: aus städtebaulichen und weiteren Gründen ist es sehr oft nicht möglich, Abrissflächen in Großwohnsiedlungen wohnungswirtschaftlich zeitnah nachzunutzen. Abzüglich der Neubautätigkeit der Jahre 2003 und 2004 ist von einem verbleibenden Neubaupotenzial von ca. 5.200 WE im 1-2-Familienhausbau auszugehen. Erfahrungsgemäß ist eine vollständige Mobilisierung der theoretischen Baulandpotenziale kaum möglich: Die Umnutzung von Abrissbrachen in Großwohnsiedlungen kann auf Schwierigkeiten stoßen, Reserveflächen des FNP sind nicht vollständig entwicklungsfähig, Baulücken werden nicht vermarktet. Realistischerweise ist von einem mobilisierbaren Potenzial von ca. 4.500 WE für 1-2-Familienhäuser zu Beginn des Jahres 2005 auszugehen.

Starkes Überangebot im Geschosswohnungsbau

1-2-Familienhäuser: mobilisierbares Potenzial für 4.500 WE

Tabelle 4.1: Baulandpotenziale* für Wohnungsbau nach Art der Bebauung (Stand: 1. Quartal 2003)

	in 1-2-Familienhäusern WE		in Mehrfamilienhäusern WE	
Baurecht in Bebauungsplänen (§§ 30, 33, 34 BauGB)	1.954	32%	1.106	33%
Baurecht aufgrund § 34 BauGB in klassischen Baulücken	746	12%	990	30%
Bebauungsplan in Arbeit ohne Baurecht	872	15%	1.082	32%
zusätzliche Flächen aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen	403	7%	95	3%
potenzielle Einfamilienhausstandorte in Großwohnsiedlungen	440	7%	0	-
Planungsabsicht FNP	1.617	27%	70	2%
Baulandpotenziale insgesamt	6.032		3.343	

*Schätzung, da die WE-Zahl vom Wohnbautyp (EFH/MFH) und der Marktlage abhängt
 Datengrundlage: Fachbereich Stadtentwicklung und -planung (Eigenerhebung)

Die Frage, ob die Baulandpotenziale ausreichend sind, soll im Folgenden anhand zweier unterschiedlicher Abschätzungen beantwortet werden. Zunächst der Hinweis, dass sich die Frage im Segment der Mehrfamilienhäuser angesichts des massiven Wohnungsüberangebotes nicht stellt.

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser kann man in einer **ersten Abschätzung** das Baulandpotenzial der aktuellen Neubautätigkeit gegenüberstellen. Das mobilisierbare Baulandpotenzial umfasst ca. das 12-fache der durchschnittlichen jährlichen Neubautätigkeit im Zeitraum der beiden Jahre 2003-2004. Die verbindlich und unmittelbar nutzbaren Baurechte (B-Pläne und § 34 im unbeplanten Innenbereich) sind schätzungsweise für ca. das 5-fache der durchschnittlichen jährlichen Neubautätigkeit aufnahmefähig. An diesem Kriterium gemessen besteht somit keine unmittelbare Baulandknappheit. Wie die oben dargestellte Stabilität der Baulandpreise zeigt, sind Qualität und Umfang der Baulandpotenziale jedoch offenbar nicht so hoch, dass sie die Nachfrage übertreffen und zu Preisrückgängen führen, die das deutliche Baulandpreisgefälle zum Umland spürbar reduzieren.

Die **zweite Abschätzung** stellt das Baulandangebot dem Bedarf auf Basis der Entwicklung der Wohneigentumsquote gegenüber. Diese betrug in Halle im Jahr 2003 14-15% im Vergleich zu 32% in den westdeutschen Großstädten mit 100-500 Tsd. Einwohnern. Die Stadt Halle (Saale) setzt sich die positive Zielstellung einer nachholenden Wohneigentumsentwicklung, vor allem auch wegen der stabilisierenden Wirkung auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle. Bis 2015 soll eine Wohneigentumsquote von 22% erreicht werden, langfristig das jetzige Niveau westdeutscher Großstädte. Über Annahmen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und eine Aufteilung auf Eigentumswohnungen und 1-2-Familienhäuser führt dieses Ziel zu einem jährlichen Neubaubedarf von 450-500 WE in 1-2-Familienhäusern, d. h. ca. 5.000 bis 5.500 WE in der Summe von 2005 bis 2015 (11 Jahre). Unter diesen Annahmen wird ab dem Jahr 2010 sukzessive eine Angebotslücke an Wohnbauflächen für 1-2-Familienhäuser in Halle entstehen. Das ist der Fall, wenn die Großstandorte Heide-Süd und Büschdorf annähernd gefüllt sein werden. Angesichts des Wegfalls der Eigenheimzulage zum 1.1.2006 ist dies ein positives Nachfrageszenario. Es kann jedoch aufgrund der großen Bevölkerungsverluste in der Vergangenheit keine Alternative für die Stadt sein, diese Nachfrage ins Umland abwandern zu lassen, wo es ein erhebliches Überangebot an Bauflächen gibt. Eine Ausweitung des Baulandpotenzials ist im mittelfristigen Zeitraum wieder notwendig. Die Stadt beschreitet damit den Weg der offensiven Angebotspolitik.

Das Wohnungsmarktbarometer (Abbildung 4.6) zeigt aus Sicht der Experten eine ausgewogene Marktlage bei Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser. Leichte Anspannungstendenzen gibt es nur im unteren Preissegment und bei guter Lagequalität. Die Zukunftserwartungen sind faktisch identisch. Dieses Ergebnis steht nicht im Widerspruch zu den mittelfristigen prognostischen Überlegungen (siehe oben), für die das Stimmungsbarometer kein geeignetes Instrument ist.

Ab 2010 Knappheit von Wohnbauland für 1-2-Familienhäuser

Stimmungsbarometer: ausgewogene Bauland-Marktlage 1-2-Familienhäuser

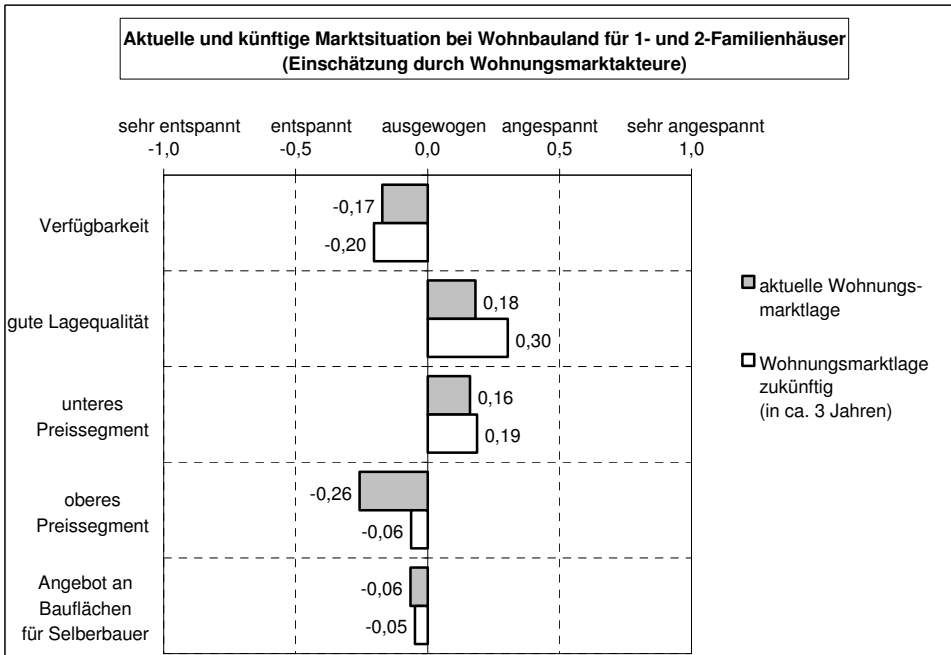
4.3 Überblick zur Entwicklung des Immobilienmarktes und der Baulandpotenziale

Grundstücke bzw. Immobilien zeigen 2004 stabile bis fallende Preise im Unterschied zum Beobachtungsjahr 2003, das von stabilen Preisen gekennzeichnet war. Im Mittel eher stabilen Preisen auf dem Grundstücksmarkt stehen fallende Preise in allen Segmenten des Immobilienmarktes gegenüber. Alterschlossene Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus und alterschlossene Mehrfamilienhausgrundstücke sind aufgrund einer Renaissance der gewachsenen Stadt trendgegenläufig im Preis gestiegen. Die Preise für Mehrfamilienhäuser haben den niedrigsten Stand seit Beginn der Beobachtung erreicht – Indiz für die immer schwerere Verkäuflichkeit vieler Objekte. Die Kaufpreise für 1-2-Familienhäuser sind in den letzten beiden Beobachtungsjahren moderat gesunken. Die Preistendenz bei Eigentumswohnungen ist weiterhin fallend.

Stabile Grundstückspreise, fallende Immobilienpreise

Nachfrageverschiebung zugunsten alterschlossener Grundstücke

Abbildung 4.6:



Die Analyse der Baulandpotenziale ist nur für das Einfamilienhaussegment sinnvoll. Gegenüber dem Beobachtungsjahr 2003 wurde die Potenzialschätzung aktualisiert. Gemessen an der Bautätigkeit reichen die Baulandpotenziale für 12 Jahre, davon für ca. 5 Jahre mit unmittelbarem Baurecht. Gemessen an der Zielstellung einer nachholenden Entwicklung der Wohneigentumsquote in der Stadt Halle (Saale) wird ab ca. 2010 eine Angebotslücke für 1-2-Familienhäuser in Halle entstehen. Eine Ausweitung des Baulandpotenzials ist im mittelfristigen Zeitraum notwendig. Angesichts der Einwohnerverluste in der Vergangenheit gibt es dazu keine Alternative. Die Wohnungsmarktakteure bewerten die Marktlage bei Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser als ausgewogen. Als aktuelles Stimmungsbarometer steht dies nicht im Widerspruch zu den mittelfristigen prognostischen Überlegungen.

Ab 2010 Knappheit von Wohnbauland für 1-2-Familienhäuser

Indikator	Tendenz
durchschnittlicher Kaufpreis Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 2004	→
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhausgrundstücke 2004	↗
durchschnittlicher Kaufpreis 1-2-Familienhäuser 2004	↘
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhäuser 2004	↘↘↘?
durchschnittlicher Kaufpreis Eigentumswohnungen 2004	↘↘
Baulandpotenziale für 1-2-Familienhäuser, gemessen an Bautätigkeit	ausreichend
Baulandpotenziale für 1-2-Fam.häuser, gemessen an Wohneigentumsquote	zu knapp
Marktsituation Wohnbauland für 1-2-Familienhäuser 2005 (Marktbarometer)	ausgewogen

5. Wohnungsmarktentwicklung

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

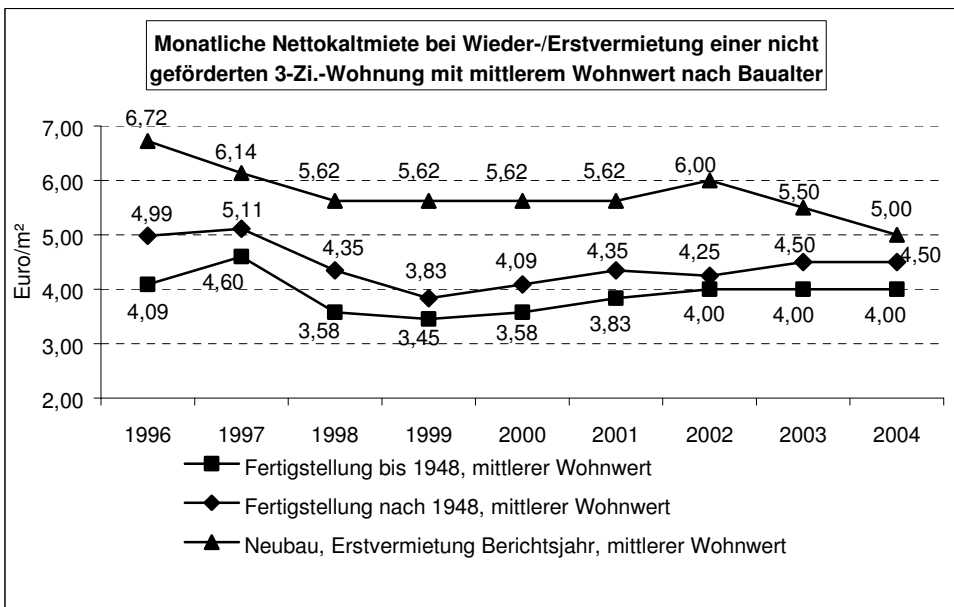
5.1. Mieten

Die aktuelle Marktsituation schlägt sich insbesondere bei den neu abgeschlossenen Mieten nieder. Es werden daher die Mieten für Neuvermietungen analysiert, die für unterschiedliche Wohnqualitäten und Baualtersgruppen jeweils im 1. Quartal des Jahres differenziert erhoben werden. Daten konnten diesmal nur vom Immobilienverband Deutschland geliefert werden (IVD, früher VDM). Sie zeigen 2005 keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr. Deshalb wird die Interpretation des Wohnungsmarktberichtes 2004 übernommen.

In Abbildung 5.1 ist die Entwicklung der monatlichen Nettokaltmiete bei Neuvermietung (Wieder- und Erstvermietung) für eine nicht geförderte Dreizimmerwohnung mit mittlerem Wohnwert für unterschiedliche Baualtersklassen seit 1996 dargestellt. Die Entwicklung präsentiert sich in Abhängigkeit von den Baualtersklassen verschieden. So wiesen die Wiedervermietungsmiten ihren Tiefpunkt im Jahr 1999 auf, sind dann gestiegen und seit etwa zwei Jahren konstant. Die Neuvermietungsmiten frisch fertiggestellter Wohnungen haben einen erneuten Tiefpunkt 2004 erreicht, nachdem sie bereits im vergangenen Jahr den tiefsten Stand der Zeitreihe hatten. Die Baualtersgruppen zeigen starke Preiskonvergenz, so dass Neubauten nur noch um ca. ein Euro pro m² teurer sind als Altbauten bis 1948. Diese Spannweite lag bis 2002 bei zwei Euro pro m². Unter Hinzuziehung aller Datenreihen (RDM und IVD für Neuvermietungen) ist der Trend leicht gesunkener Nettokaltmieten im Jahr 2004 eindeutig erkennbar.

Unverändertes Mietniveau im Jahr 2005 nach leichtem Sinken im Jahr 2004

Abbildung 5.1:



5.2 Fluktuation und Wohnzufriedenheit

Die innerstädtische Umzugsquote ist ein besonders gut geeigneter Indikator, um die Anspannung des Wohnungsmarktes zu erfassen und frühzeitig Richtungs-



wechsel festzustellen (Frühwarnindikator). Der Anstieg der innerstädtischen Mobilität innerhalb einer engen Spanne von 1994 bis 1998 verdeutlicht die starke Entspannungstendenz des Wohnungsmarktes (Abbildung 5.2). Von 1998 bis 2000 bewegte sich die innerstädtische Mobilität auf hohem Niveau, was die anhaltende Entspannung bzw. die Überangebotssituation widerspiegelt. Nach drei Jahren des Rückgangs der Umzugsquote von 2001 bis 2003 ist sie im Jahr 2004 erstmals wieder deutlich angestiegen. Die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt hat sich also wieder vergrößert, insbesondere zwischen den Stadtvierteln. Eine Teilerklärung könnte das Umzugsmanagement der Wohnungsunternehmen im Stadtumbau sein. Denn zugleich haben die meisten Haushalte, die eine Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse durch Umzug anstrebten, die entspannte Wohnungsmarktlage in den vergangenen Jahren genutzt (vgl. Wohnzufriedenheit). Der halleseche Wohnungsmarkt war 2004, gemessen an der Umzugsquote, weiterhin sehr entspannt. Zu prüfen ist, ob es im Jahr 2005 durch die Hartz IV Gesetzgebung zu einer erhöhten Umzugsquote gekommen ist, falls sich Haushalte in größerem Umfang neu gebildet haben oder finanziell günstigere Wohnungen bezogen wurden.

innerstädtische Mobilität wieder angestiegen

Abbildung 5.2:

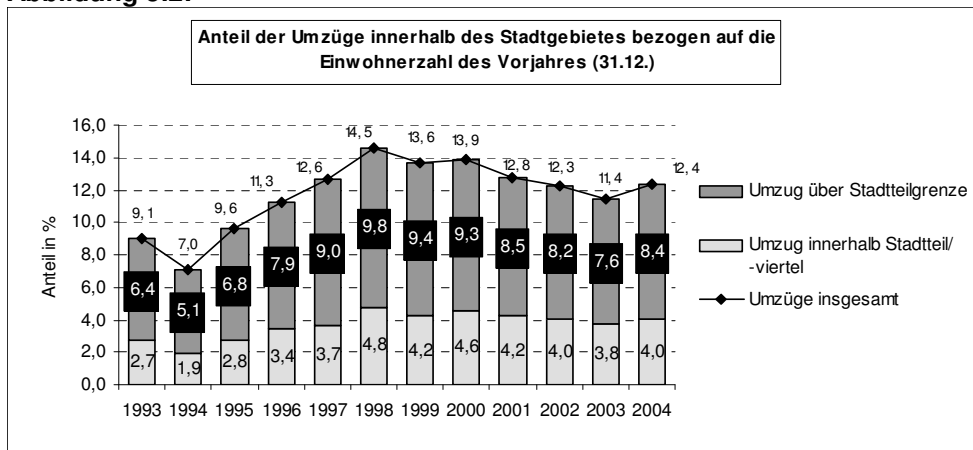
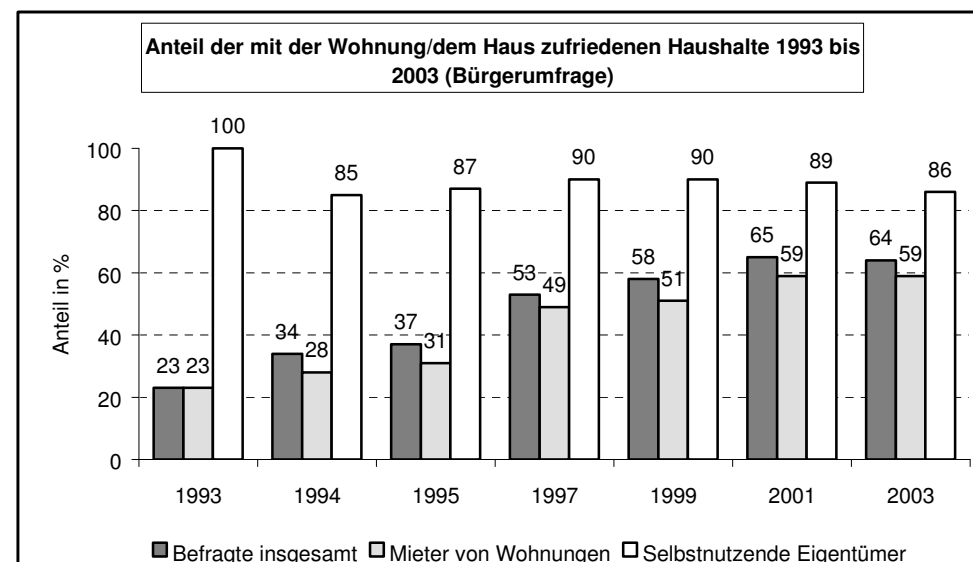


Abbildung 5.3:



Mit der Realisierung der Wohnvorstellungen im Rahmen der hohen Umzugsaktivität der Hallenser Haushalte und der Aufwertung des Bestandes durch die Vermieter erhöhte sich die Wohnzufriedenheit der Hallenser Bürger erheblich (Abbildung 5.3). Gemäß der Bürgerumfrage war 1993 nur etwa ein Viertel (23%) der Haushalte mit der Wohnung bzw. dem Haus zufrieden, seit 2001 sind es fast zwei Drittel. Die Wohnzufriedenheit hat sich auf hohem Niveau konsolidiert. Viele sind in ihre

Wohnzufriedenheit auf hohem Niveau konsolidiert

„Wunschwohnung“ gezogen. Während die selbstnutzenden Eigentümer schon immer eine hohe Wohnzufriedenheit zeigten, nahm sie bei den Mietern stark zu auf inzwischen knapp 60%. Zurückgegangen ist insbesondere der Anteil der *teilweise* zufriedenen/ unzufriedenen Bewohner. Jedoch ist auch der „harte Kern“ der dezidiert unzufriedenen Bewohner gesunken. Seit 2001 ist das nur noch jeder 7. Befragte.

Ebenfalls gestiegen ist seit Anfang der 90er Jahre die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung, erreicht allerdings nicht ganz so hohe Werte wie die Wohnzufriedenheit (55% im Jahr 2003). Auf einen Nachholbedarf in den öffentlichen Räumen verweist die Tatsache, dass die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung Anfang der 90er Jahre höher war als die Wohnzufriedenheit. Inzwischen hat sich dies umgekehrt.

Zufriedenheit mit Wohnumgebung unterhalb der Wohnungszufriedenheit

5.3 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand in Halle (Saale) wird von der Stadtverwaltung in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen und durch Vor-Ort-Erhebungen ermittelt. Seit Jahresmitte 2005 läuft eine neue, umfassende Vor-Ort-Erhebung, deren Daten jedoch in den Wohnungsmarktbericht noch nicht einfließen konnten. Die hier vorgelegten Leerstandsangaben sind demzufolge mit größerer Unsicherheit behaftet, da die letzte große Vor-Ort-Erhebung 2001 stattfand. Dies betrifft insbesondere Wohnungsbestände der privaten und sonstigen Eigentümer, die sehr hohe Anteile am Wohnungsbestand in den Altbau- und Gründerzeitgebieten haben.

Nach dem Höhepunkt des Wohnungsleerstandes in Halle zur Jahresmitte 2003 mit über 31.000 WE wurde 2004 der große Durchbruch bei der Verringerung der Wohnungsleerstände mit einem Rückgang von 3.878 WE erzielt (Tabelle 5.1). Der Stadtumbau-Ost als faktisch alleiniger Faktor der Leerstandsreduzierung – ein Wachstum der Wohnungsnachfrage wie in Dresden und Leipzig gibt es in Halle nicht, Umnutzungen spielen eine geringe Rolle – konnte 2004 seinen größten Mengeneffekt erzielen. Im ersten Halbjahr 2005 war die Leerstandsreduzierung zwar geringer, aber mit 1.135 WE immer noch beträchtlich. Der absolute Leerstand ist im Vergleich zum Jahresende 2002 um ein Sechstel gesunken (-5.248 WE). Aufgrund der bewilligten Wohnungsabriss in den Programmjahren 2004 und 2005 (vgl. Kap. 3.2) wird sich diese starke Leerstandsverminderung zunächst bis Mitte 2006 fortsetzen. Die Leerstandsquote ist auf 17% gefallen. Eine grundlegende Umstellung der Wohnungsbestandsdatei zum 1.1.2005 kaschiert den faktisch noch höheren Leerstandsrückgang etwas.

Leerstandsreduzierung durch Stadtumbau-Ost um 17% gegenüber Höchstwert Ende 2002

Durch den Stadtumbau-Ost haben die Wohnungsunternehmen (kommunal und genossenschaftlich) ihren Leerstand gegenüber dem Jahresende 2002 drastisch um fast ein Drittel senken können (-5.257 WE). Teile der Großwohnsiedlungen konnten bereits erfolgreich umstrukturiert werden. Dagegen liegt der Leerstand der privaten und sonstigen Eigentümer unverändert bei ca. 12.600 WE. Die vorher deutlich höhere Leerstandsquote der Wohnungsunternehmen liegt nun auf gleichem Niveau mit den privaten und sonstigen Eigentümern. Die anhaltend starke Abrisstätigkeit wird die Aufteilung des Wohnungsleerstandes noch weiter zu Lasten der privaten und sonstigen Eigentümer verschieben. Da die Bestände der Wohnungsunternehmen überwiegend Plattenbauten umfassen und sich die Abrisse bisher fast vollständig auf Plattenbauten beziehen, ist diese wirtschaftliche Sanierung der Wohnungsunternehmen durch den Stadtumbau-Ost aus Sicht von Stadtentwicklung und Architektur zunächst positiv. Die privaten Eigentümer besitzen dagegen fast ausschließlich Altbaubestände. Diese sollten in hoher Vollständigkeit erhalten werden, weil sie identitätsprägend für die Stadt Halle sind und die attraktive Außenwirkung der Stadt ausmachen. Jedoch erzeugen die anhaltend hohen Leerstände in den Altbauvierteln ein schweres wirtschaftliches Problem für die Eigentümer und mindern die Wohnumfeldqualität erheblich. Das Instrumentarium des Stadtumbaus bietet hier nicht genügend Aufwertungs- bzw. Sanierungsanreize, so wie es beispielsweise die Investitionszulage bis 2004 geleistet hat. Der Handlungsbedarf für die Altbaugebiete ist nach wie vor sehr hoch und die wirt-

Abbau der Leerstände der Wohnungsunternehmen um 1/3: erfolgreiche Umstrukturierung der Großwohnsiedlungen

alarmierend: anhaltend hohe Leerstände bei privaten Eigentümern im Altbau

schaftsstrukturelle Verzerrung durch das Stadtumbau-Ost-Programm zu Lasten der Privateigentümer problematisch.

Tabelle 5.1: Wohnungsleerstand in Halle (Saale)

Erhebungsstand ca.	31.03.01	31.12. des Jahres				30.06.2005		
		2001	2002	2003	2004	gesamt	Wohnungsunternehmen	priv. u. sonstige Eigentümer
Anzahl leerstehender Wohnungen	26.599	29.176	30.178	29.943	26.065	24.930	12.351	12.579
Anteil leerstehender Wohnungen am jeweiligen Bestand	18%*	19%	20%	20%	17%	17%	17%	17%
Anteil der Eigentümergruppen am gesamten Leerstand							50%	50%
Veränderung absolut		2.577	1.002	-235	-3.878	-5.248 ¹	-5.257 ¹	9 ¹
Veränderung relativ		10%	3%	-1%	-13%	-17% ¹	-30% ¹	0% ¹

*bezogen auf den Bestand am 31.12.2000

¹bezogen auf den 31.12.2002

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

Die Wohnungsmarktakeure wurden im Wohnungsmarktbarometer gebeten, für verschiedene Merkmale einschätzen, ob diese für den Hallenser Wohnungsmarkt typisch, zum Teil typisch oder nicht typisch sind (Tabelle 5.2). Bezogen auf die *Vermietungssituation* wurden Leerstände im unsanierten Bestand deutlich hervorgehoben. Auch im sanierten Bestand sind sie z. T. typisch. Steigende Nebenkosten sind typisch. Die Nettokaltmieten werden als stabil eingeschätzt, während die Vorjahresbefragung noch ein tendenzielles Sinken auswies. Bezogen auf *spezielle Mietergruppen* wird deren Situation zum Teil als schwierig angesehen. Dies betrifft Geringverdiener/Erwerbslose und teilweise Aussiedler/Ausländer. Bei Geringverdienern haben sich die Marktchancen Jahr für Jahr etwas verschlechtert. „Schwierige Mieter“ und hohe Ansprüche der Mieter an die Wohnungen sind z. T. typisch, wobei das Marktbarometer eher die Sicht der Vermieter repräsentiert. Ein hoher Anspruch der Vermieter bei der Mieterauswahl wird im Unterschied zu den Vorjahresbefragungen teilweise gesehen.

Für die *Entwicklung von Stadtvierteln* wird die soziale Segregation zunehmend als relevant eingeschätzt. Die Lage der Wohnung und des Wohngebietes wird als sehr wichtig eingeschätzt, die Ausstattung mit infrastrukturellen Einrichtungen dagegen nur teilweise. Für den *Wohnungsbau* wird geeignetes Wohnbauland als teils typisch, eine hohe Neubautätigkeit sowohl im Mietwohnungssektor als auch im Eigentumssektor dagegen als untypisch angesehen. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Dynamik im Eigentumssektor nachgelassen, bei besserem Bauflächenangebot.

hohe Leerstände im unsanierten und teils im sanierten Bestand, steigende Nebenkosten, stabile Mieten

Schwierigkeiten von Geringverdienern, z. T. schwierige Mieter, hohe Ansprüche

hohe Bedeutung von Lage und sozialer Segregation; geringe Neubautätigkeit

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

Die Wohnungsmarktakeure wurden gebeten, die aktuelle und voraussichtliche Lage am Hallenser Wohnungsmarkt für verschiedene Marktsegmente einzuschätzen (Abb. 5.4). Aus den Einschätzungen anhand der 5-teiligen Skala von „sehr entspannt“ (-1) bis „sehr angespannt“ (+1) wurden Durchschnittswerte gebildet.

Insgesamt werden fast alle Marktsegmente als entspannt bewertet. Im Vergleich zum Barometer 2004 ist die Marktentspannung wieder etwas gewachsen, ohne indes den Entspannungsgrad der Markteinschätzung 2003 zu erreichen. Einheitlich wird für alle Segmente in Zukunft (in ca. drei Jahren) ein geringfügiger Rückgang der Entspannung auf etwa das Niveau des Jahres 2003 erwartet.

entspannter Markt in fast allen Segmenten; leichte Zunahme der Entspannungstendenz

Tabelle 5.2: Merkmale des Hallenser Wohnungsmarktes aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarometer 2005)

Merkmal ist für den Hallenser Wohnungsmarkt ...			
	typisch	zum Teil typisch	nicht typisch
Vermietungssituation			
Leerstände im sanierten Wohnungsbestand	8%	69%	22%
Leerstände im unsanierten Wohnungsbestand	86%	14%	0%
Steigende Nebenkosten	86%	11%	3%
Steigende Nettokaltmieten	14%	27%	60%
Sinkende Nettokaltmieten	5%	49%	46%
Mietergruppen und -auswahl			
Fehlen großer bezahlbarer Wohnungen für große Familien/ Wohngemeinschaften	22%	43%	35%
Spezielle Schwierigkeiten von Geringverdienern/Erwerbslosen bei der Wohnungssuche	39%	36%	25%
Spezielle Schwierigkeiten von Ausländern und Aussiedlern	28%	47%	25%
Immer mehr „schwierige“ Mieter (wegen ihres Verhaltens als Mieter/ Mitbewohner)	36%	53%	11%
Hohe Ansprüche der Vermieter bei der Mieterauswahl	16%	49%	35%
Hohe Ansprüche der Mieter an Qualität der Wohnungen	51%	46%	3%
Entwicklung von Stadtvierteln			
Zunehmende Segregation (soziale Mischung geht zurück)	43%	54%	3%
Lage der Wohnung/des Wohngebietes wird wichtiger	68%	30%	3%
Ausstattung mit infrastrukturellen Einrichtungen wird wichtiger	46%	51%	3%
Wohnungsbau			
Geeignetes Wohnbauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar	29%	49%	23%
Hohe Neubautätigkeit im Mietwohnungssektor	0%	11%	89%
Hohe Neubautätigkeit im Eigentumssektor	3%	29%	69%

Der Gesamtmarkt wird mit -0,4 als leicht entspannt eingeschätzt. Die größte Marktentspannung wird bei unsanierten Mietwohnungen unabhängig von der Bauweise gesehen (-0,7). Auch sanierte Plattenbauten haben einen schlechten Markt (-0,5), für den aber eine deutliche Besserung erwartet wird (auf -0,3). Ausgewogen wird die Marktlage für sanierte Mietwohnungen herkömmlicher Bauweise eingeschätzt (-0,1). Ungünstig haben sich die seit 1990 neugebauten Mietwohnungen entwickelt (-0,2), die schlechter als die Altbauwohnungen bewertet werden. Bezüglich der Wohnungsgrößen hat sich der Differenzierungsprozess fortgesetzt. 1-2-Zimmer-Mietwohnungen zeigen eine Tendenz zur Marktanspannung, insbesondere zukünftig (von +0,1 auf +0,2). 3-Zimmer-Mietwohnungen wird der gleiche Trend vorhergesagt (von -0,2 zu 0). Auch am Eigentumsmarkt hat die Entspannungstendenz im Vergleich zu 2004 und 2003 zugenommen, wobei wiederum der gegenläufige Trend für die Zukunft erwartet wird. Die Marktlage für Eigentumswohnungen liegt auf gleich schlechtem Niveau wie für sanierte Plattenbauten (-0,6). Bei 1-2-Familienhäusern wird der Markt als leicht entspannt eingeschätzt (-0,3).

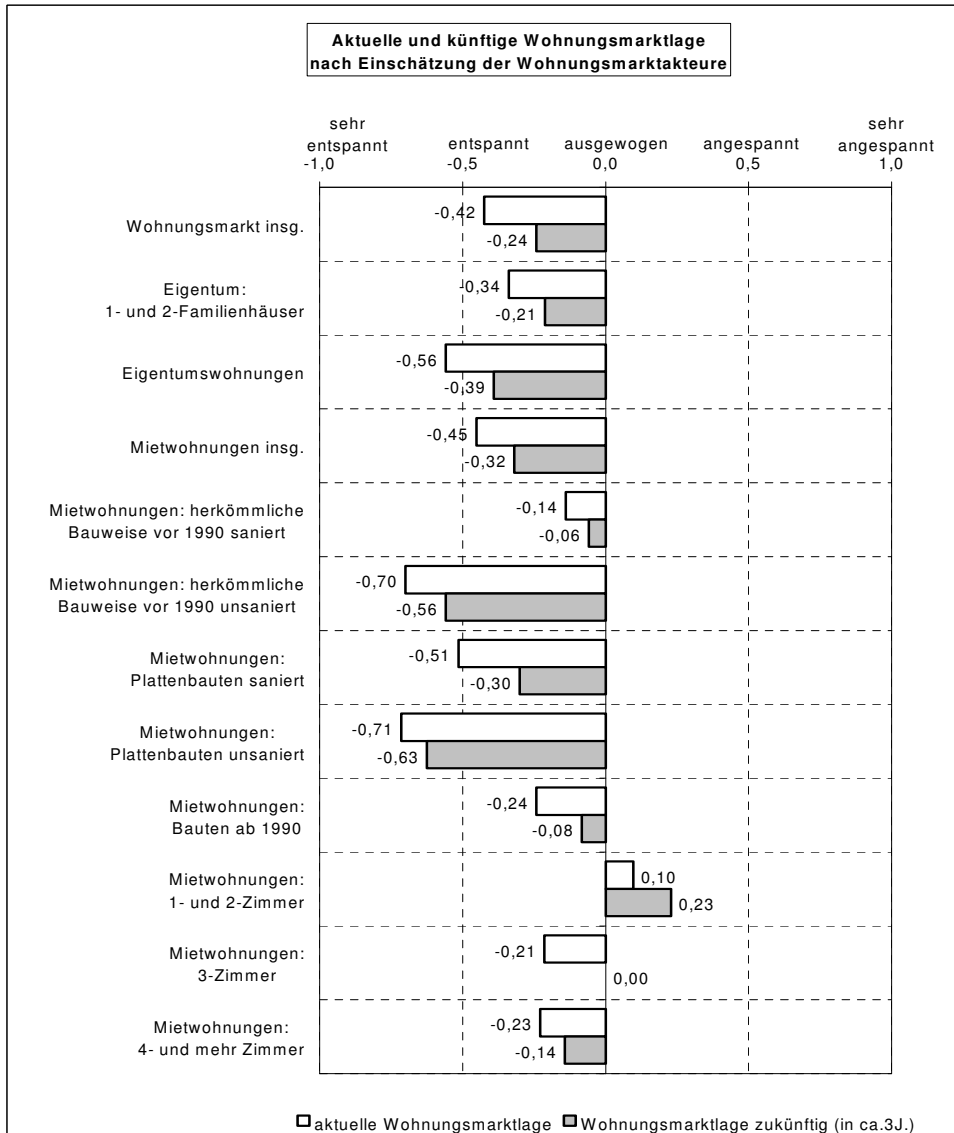
Weiterführend wurden die Wohnungsmarktakeure gebeten, die künftige Entwicklung des Leerstandes einzuschätzen (Abbildung 5.5). Die Analyse bedient sich ebenfalls der Durchschnittswerte zwischen -1 (stark steigend) und +1 (stark sinkend). Im Barometer 2005 wird erstmals eine Tendenz zu sinkenden Leerständen für die Zukunft erwartet, während in den Vorjahren weiter steigende Leerstände angenommen wurden. Dies reflektiert den Erfolg des Stadtumbaus und der stabilisierten Einwohner- und Haushaltentwicklung der Stadt Halle. Insbesondere für kleine Wohnungen mit 1-2-Zimmern ist dies der Fall (+0,4). Steigende Leerstände werden nur noch in unsanierten Beständen unabhängig von der Bauweise erwartet (-0,3). Damit setzt sich die Polarisierung zu den sanierten Beständen fort. Insgesamt erscheint das Expertenurteil angesichts des umgesetzten Abrissvolumens als recht skeptisch, wobei der zeitliche Versatz der Wahrnehmung und die Ballung der

größte Marktentspannung bei unsanierten Mietwohnungen, gefolgt von Eigentumswohnungen und sanierten Plattenbauten

Tendenz zu sinkendem Leerstand von den Experten erwartet

Abrisse in der Silberhöhe und in der Westlichen Neustadt als peripheren Großwohnsiedlungen zu beachten ist.

Abbildung 5.4:



5.6 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsmarktes

Das Mietniveau hat sich Anfang des Jahres 2005 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die Preiskonvergenz der Baualtersgruppen ist stark ausgeprägt. Die innerstädtische Mobilität (Umzugsquote innerhalb der Stadt) ist erstmals nach drei rückläufigen Jahren 2004 wieder deutlich angestiegen – insbesondere zwischen den Stadtvierteln – und liegt auf hohem Niveau. Dies könnte eine Folge des Umzugsmanagements im Stadtbau sein. Die Wohnzufriedenheit hat sich 2003 auf hohem Niveau stabilisiert, ist aber gegenüber 2001 nicht weiter gestiegen. Etwas zurückgeblieben ist in der Entwicklung die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung. Der einflussreichste Faktor für die Wohnungsmarktentwicklung ist der Stadtbau Ost, der zu stark gesunkenen Leerständen geführt hat. 17% weniger Wohnungen als Ende 2002 bzw. über 5.000 weniger absolut standen zur Jahresmitte 2005 leer. Dieser große Erfolg des Stadtbau-Ost-Programms kommt allerdings einseitig den Beständen der Wohnungsunternehmen zugute, die ihren Leerstand um fast 1/3 abbauen konnten. Die anhaltend hohen Leerstände im privaten Altbausegment

Stabiles Mietniveau

Innerstädtische Mobilität wieder angestiegen

Leerstandsreduzierung um 17% durch Stadtbau-Ost; Wohnungsunternehmen konnten Leerstand um 1/3 abbauen

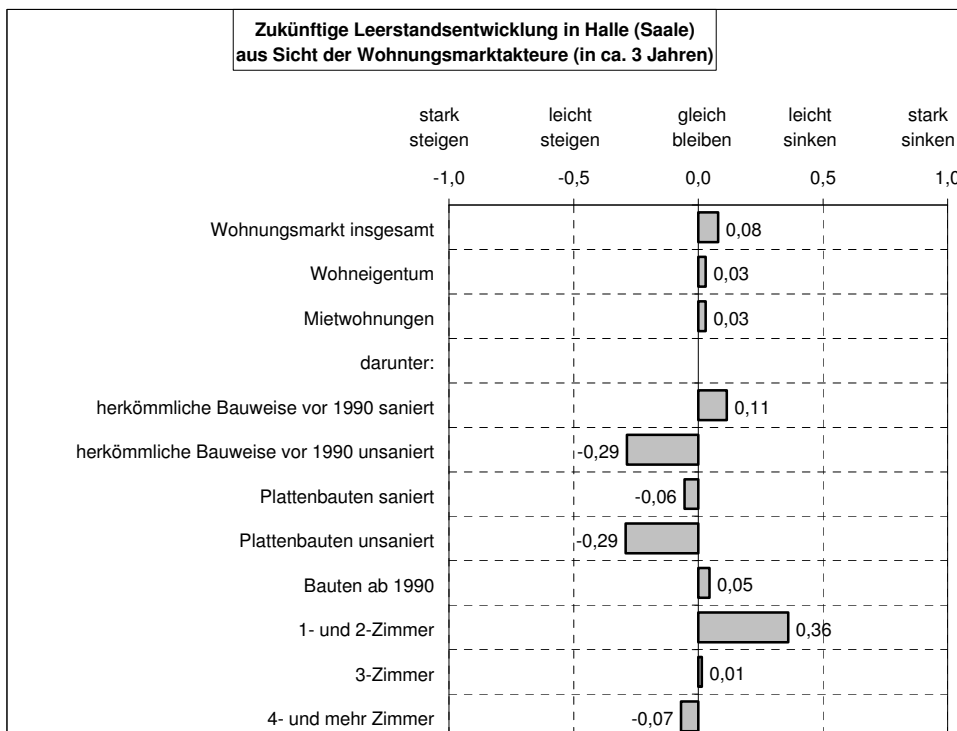
sind alarmierend. Die Sanierungsanreize sind hier zu gering. Die Wohnungsmarktteilnehmer bewerten den Wohnungsmarkt insgesamt im Durchschnitt als leicht entspannt. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Entspannung wieder etwas zugenommen, wobei für die Zukunft wieder das Marktniveau von 2004 erwartet wird. Die größte Entspannung herrscht bei unsanierten Mietwohnungen, gefolgt von Eigentumswohnungen und sanierten Plattenbauten. Am entspanntesten ist der Markt bei kleinen Mietwohnungen (1-2-Zimmer) und sanierten Mietwohnungen herkömmlicher Bauweise im Altbau. Erstmals werden leicht sinkende Leerstände von den Wohnungsmarktextperten in Zukunft erwartet, mit der Ausnahme unsanierter Bestände.

**Problemfall privates
Altbausegment**

**entspannter Markt in
fast allen Segmenten;
leichte Zunahme der
Entspannungstendenz**

Indikator	Tendenz
Mietniveau 2005 (IVD, früher VDM)	→
Innerstädtische Mobilität (Umzugsquote innerhalb der Stadt) 2004	↗
Wohnzufriedenheit 2003	→
Anteil leerstehender Wohnungen 1. Halbjahr 2005	↘
Anteil leerstehender Wohnungen Wohnungsunternehmen (1. Halbjahr 2005)	↘↘
Anteil leerstehender Wohnungen private Eigentümer (1. Halbjahr 2005)	→
Aktuelle Wohnungsmarktlage 2005 (Wohnungsmarktbarometer)	Entspannung leicht zunehmend

Abbildung 5.5:



6. Teilräumliche Beobachtung

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

Die Stadt Halle (Saale) hat mit ihrem Integrierten Stadtentwicklungskonzept WOHNEN 2001 Gebietskategorien in Orientierung am Entwicklungsstand (umzustrukturieren/ konsolidiert) sowie dem Handlungsbedarf (mit/ohne Priorität) gebildet. Fördergebiete des Stadtumbaus sind die Umstrukturierungsgebiete mit vorrangiger Priorität. In ihnen können Abriss- und Aufwertungsmaßnahmen mit Fördermitteln des Stadtumbau-Ost vorgenommen werden. Die Stadt Halle (Saale) hat sechs derartige Gebiete, die weitgehend der administrativen Stadtviertelgliederung entsprechen:

- Silberhöhe (Großwohnsiedlung etwas über Stadtviertelgrenze hinaus),
- Südstadt,
- Halle-Neustadt (alle drei Stadtviertel),
- Heide-Nord/Blumenau,
- Nördliche Innenstadt,
- Südliche Innenstadt und Lutherplatz/Thüringer Bahnhof.

Für die Zwecke der Wohnungsmarktbeobachtung wurden den Gebietstypen des Stadtumbaus die administrativen Stadtviertel zugeordnet (Tabelle 6.1), da die meisten Statistiken mit vertretbarem Aufwand nur auf dieser Ebene fortzuschreiben sind.

Tabelle 6.1: Zuordnung der Stadtteile zu den Gebietskategorien des Stadtumbaus

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

In der teilräumlichen Beobachtung wird einerseits mit den Gebietstypen des Stadtumbaus gearbeitet, die jedoch aufgrund des hohen Aggregierungsniveaus und ihrer inneren Heterogenität nicht aussagekräftig genug sind. Untersetzt werden die Aussagen deshalb mit Daten zu kleinräumigeren Stadtbereichen, die aus wenigen, homogenen Stadtvierteln bestehen (z. B. „Halle-Neustadt“ oder „Paulusviertel und Giebichenstein“). Die Ebene des einzelnen Stadtviertels ist für den Wohnungsmarktbericht dagegen zu fein und kann bei Interesse im Datenband recherchiert werden. Diese Vorgehensweise ist, von einigen Ausnahmen abgesehen, der Analysestandard.

Stadtumbau erfordert teilräumliche Beobachtung

Analyse unter Berücksichtigung der Prioritäten des Stadtumbaus

Struktur: Gebietstypen Stadtumbau und Stadtviertelgruppen

6.1 Wohnungsnachfrage

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

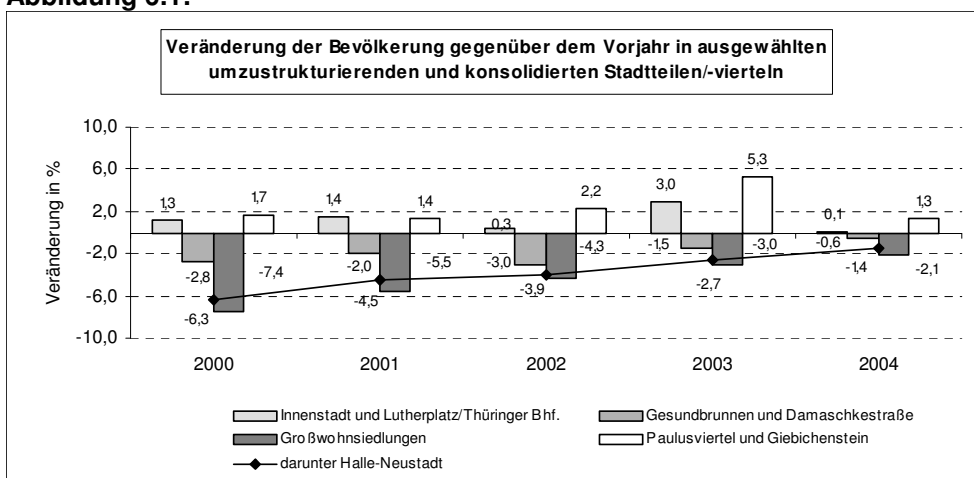
6.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der umzustrukturierenden Stadtviertel ist im langjährigen Trend weiter stark rückläufig, während die konsolidierten Stadtviertel moderat wachsen konnten. Während 1993 in den umzustrukturierenden Stadtvierteln 69% aller Hal-lenser wohnten, ist dieser Anteil bis zum Jahr 2005 um 12 Prozentpunkte auf 57% gefallen. In gleichem Maße ist der Anteil der konsolidierten Stadtviertel gewach-sen, wobei auch ein absolutes Wachstum stattgefunden hat (+8.597 Einwohner). Bei näherer Betrachtung setzen sich beide Haupträume sehr heterogen zusammen (Abb. 6.1, Karte 1). So wachsen seit 1997 innerhalb des umzustrukturierenden Stadtraumes die drei Innenstadtviertel kräftig (+11%). Sie konnten zudem beson-ders vom Effekt der Zweitwohnsitzsteuer profitieren. Die Großwohnsiedlungen verlieren dagegen überproportional an Bevölkerung. Ihr Verlust von 66.683 Ein-wohnern seit 1993 (-42%) übersteigt rein statistisch sogar den gesamtstädtischen Verlust um ca. 7.000 Einwohner: die Stadt Halle schrumpft vor allem in ihren Groß-wohnsiedlungen. Die Schrumpfrate der Großwohnsiedlungen ist in den letzten Jahren von den sehr hohen Raten Ende der 90er Jahre (-7%) zurückgegangen auf minus zwei bis drei Prozent jährlich seit 2003. Innerhalb des moderat wachsenden, konsolidierten Stadtraumes liegt der gründerzeitliche Norden mit 17% Zuwachs seit 1993 an zweiter Stelle hinter den stark gewachsenen Einfamilienhauslagen am Stadtrand. Trendgegenläufig schrumpften die konsolidierten, von Wohnanlagen aus den 20er und 30er Jahren geprägten südlichen Stadtviertel Gesundbrunnen und Damaschkestraße um 16% von 1993 bis 2003. Insgesamt war in den vergan-genen Jahren die Polarisierung der Bevölkerungsentwicklung der halleschen Stadtviertel aufgrund geringeren Wachstums der prosperierenden Räume und geringerer Schrumpfrate der Großwohnsiedlungen deutlich zurückgegangen. Die homogenste Entwicklung wurde im Jahr 2004 erreicht. Im vergangenen Jahr hat die Differenzierung wieder leicht zugenommen. Dafür könnten das Umzugs-management im Rahmen des Stadtumbaus und die Auswirkungen der Hartz IV Reform mitverantwortlich sein. Insgesamt entspricht die Bevölkerungsentwicklung den Zielen des Stadtumbaus und seinen Gebietstypologien.

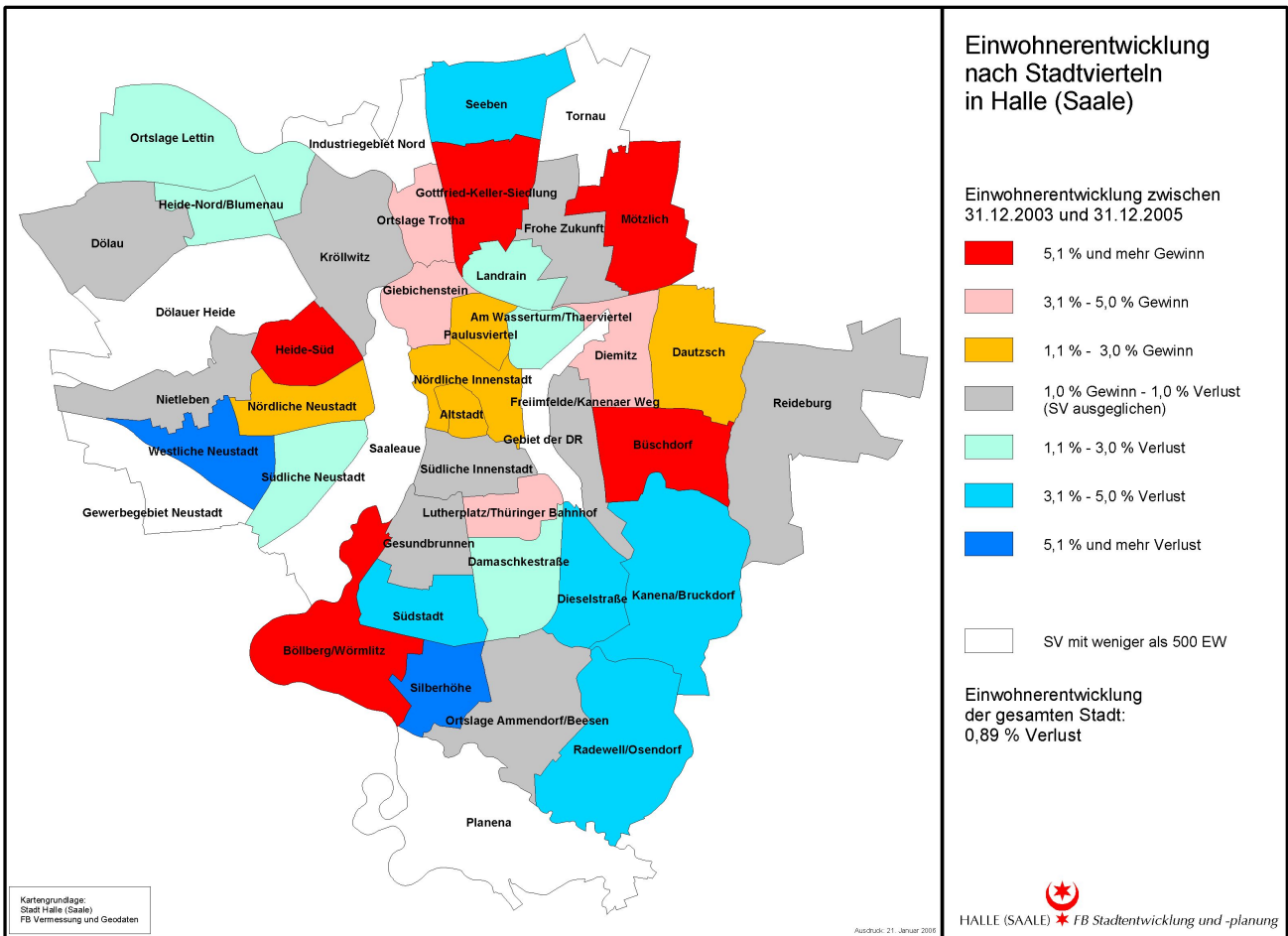
Halle schrumpft in den Großwohnsiedlungen kräftig, wächst dagegen im Innenstadtbereich, den Gründerzeitvierteln und den Einfamilienhauslagen

Polarisierung der Bevölkerungsentwicklung zwischen den Stadtvierteln hält an

Abbildung 6.1:



Karte 1:



In geringem Maße ist die Veränderung der Bevölkerung durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) bedingt. So hat der gründerzeitliche Norden (Paulusviertel und Giebichenstein) als einziger Teilraum der Stadt seit Ende der 90er Jahre ein nennenswertes Bevölkerungswachstum von 0,5 bis 1% jährlich aufgrund eines Geburtenüberschusses. Dieser resultiert ausschließlich aus der günstigen Altersstruktur dieser Stadtviertel mit einem besonders hohen Anteil 20 bis 40jähriger, nicht aus einer höheren Fruchtbarkeit. Demgegenüber ist die in der Stadt insgesamt dominante Schrumpfung aufgrund des Geburtendefizits nicht in den Großwohnsiedlungen, sondern im überalterten, von Wohnanlagen aus den 20er und 30er Jahren geprägten Süden (Gesundbrunnen und Damaschkestraße) am stärksten ausgeprägt.

Geburtenüberschuss im gründerzeitlichem Norden

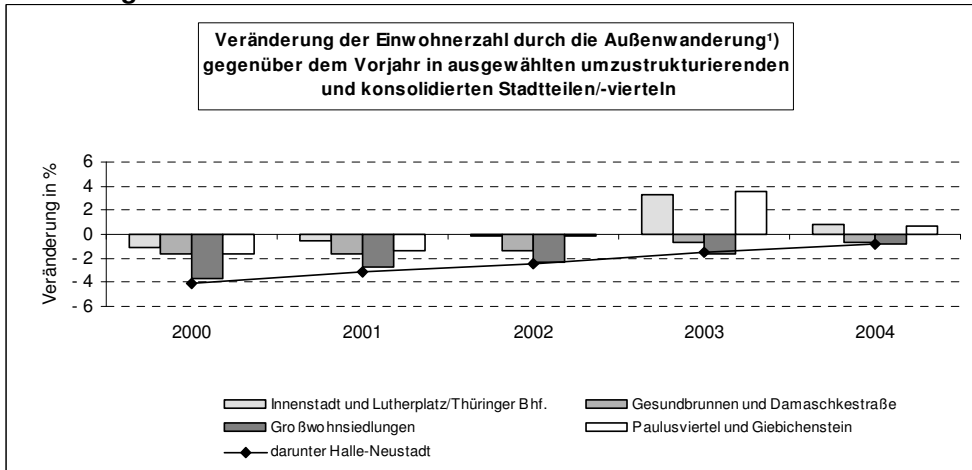
größtes Geburtendefizit im überalterten Süden (Wohnanlagen der 20er und 30er Jahre)

Die stärksten Faktoren der Bevölkerungsentwicklung waren bis zum Übergang der Stadt Halle zu moderateren jährlichen Bevölkerungsverlusten (seit 2003) die Wanderungsströme. Inzwischen hat das Außenwanderungssaldo auf Ebene der Stadtviertel nur noch die gleiche Bedeutung wie die natürliche Bevölkerungsentwicklung, wofür die Zweitwohnsitzsteuer ein wesentlicher Einflussfaktor ist. Seitdem sind erst Gewinne aus der Außenwanderung auf Teilgebietsebene möglich geworden, während es in den Vorjahren fast ausschließlich außenwanderungsbedingte Verluste gab. Die Größe der Saldi ist in Relation zur Teilgebietsbevölkerung stark geschrumpft, von jährlich bis zu 4% Ende der 90er Jahre auf unter 1% im Jahr 2004. Leichte Außenwanderungsgewinne hatten 2004 die drei Innenstadtviertel, die nördlichen Gründerzeitviertel sowie Altstadt/Heide-Süd (konsolidierte Gebiete mit Priorität). Die Großwohnsiedlungen hatten zwar deutlich geringere Außenwanderungsverluste als in den Vorjahren, die mit ca. 800 Einwohnern aber immer noch beachtlich sind.

Außenwanderungssaldo hat für Stadtviertel an Bedeutung verloren

erstmalig teilräumlich Gewinne aus Außenwanderung

Abbildung 6.2:

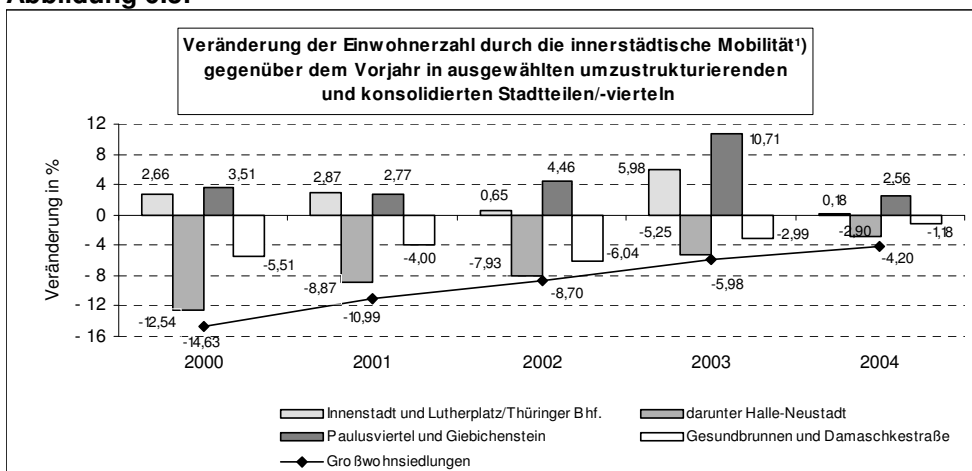


¹⁾ bezogen auf die Einwohnerzahl des Vorjahres

In der Binnenwanderungsbilanz (Umzüge innerhalb der Stadt zwischen den Stadtvierteln) ist die Polarisierung zwischen den Stadtvierteln zwar in der Regel am größten, aber ebenfalls in den vergangenen Jahren stark rückläufig. Während Ende der 90er Jahre selbst bei einwohnerstarken Stadtvierteln Bevölkerungsgewinne und -verluste zwischen 3% und 5% jährlich auftraten, liegen die Raten seit 2003 unterhalb von 1% (Abb. 6.3). Es verlieren die Großwohnsiedlungen, es gewinnen viele konsolidierte Stadtviertel (z. B. der gründerzeitliche Norden) und die drei umzustrukturierenden Innenstadtviertel sowie natürlich die Einfamilienhausstandorte, letztere mit nach wie vor überdurchschnittlich hohen Zuwächsen. 2004 gab es ein relativ atypisches Binnenwanderungsgeschehen, das sich in dieser Form 2005 wahrscheinlich nicht fortgesetzt hat. Erstmals seit 1996 war der gründerzeitliche Norden kein Wanderungsgewinner. Zwei der drei Innenstadtviertel waren bereits 2003 in eine negative Bilanz gerutscht. Stattdessen gab es in Gesundbrunnen und Damaschkestraße sowie in Trotha kräftige Binnenwanderungsgewinne. Hauptfaktor für diese Wanderungsgewinne war Bautätigkeit. Das kommunale Wohnungsunternehmen HWG hat im Damaschkestraßenviertel im Jahr 2004 mehr als 100 überwiegend leerstehende Wohnungen in Wohnanlagen der 20er Jahre saniert und vermarktet. Ein ähnliches Vorhaben hat ein anderes Wohnungsunternehmen im Gesundbrunnenviertel realisiert. Unerwartete Binnenwanderungsgewinner sind 2004 auch die beiden Großwohnsiedlungen Nördliche Neustadt und Heide-Nord.

Binnenwanderungsgewinner und -verlierer liegen 2004 eng zusammen

Abbildung 6.3:



¹⁾ bezogen auf die Einwohnerzahl des Vorjahres

Mit einem vom Institut für Länderkunde in Leipzig entwickelten Internetprogramm lässt sich die Binnenwanderungsverflechtung der Stadtviertel untereinander visua-

lisieren. Im Datenband sind ausgewählte Verflechtungskarten für 2004 abgebildet. Typisch ist für die Binnenwanderung allgemein, dass die intensivsten Verflechtungen mit den benachbarten Stadtvierteln bestehen. Die Silberhöhe und die Westliche Neustadt haben mit fast jedem anderen Stadtviertel Wanderungsverluste, insgesamt ein Verlust von 400 bis 500 Einwohnern 2004. Die Nördliche Neustadt konnte ihre Einwohnerentwicklung insgesamt seit 2004 stabilisieren. Dies geht maßgeblich auf Binnenwanderungsgewinne zurück. Insbesondere mit der Westlichen Neustadt und der Nördlichen Innenstadt konnten 2004 Wanderungsgewinne erzielt werden. Durch eine spezielle Marketingaktion der HWG konnte die Großwohnsiedlung Heide-Nord 2004 ebenfalls Wanderungsgewinne und einen Bevölkerungsgewinn realisieren (Abb. 6.4), allerdings überwiegend als Umverteilung aus anderen Großwohnsiedlungen. 2005 gab es aber bereits wieder starke Bevölkerungsverluste von Heide-Nord. Interessant ist die „Binnenwanderungs-Drehscheibe“ Südliche Innenstadt, die sehr weiträumige Verflechtungen aufweist. Wahrscheinlich durch einen relativ hohen Anteil von Plattenbauten in Innenstadtnähe bedingt, ist dieses Stadtviertel für das Umzugsmanagement der Wohnungsunternehmen aus abzureißenden Plattenbauten in den peripheren Großwohnsiedlungen Silberhöhe und Westliche Neustadt interessant. Die Ortslage Trotha (Abb. 6.5) hat 2004 erhebliche Binnenwanderungsgewinne realisiert – nach Heide-Süd die zweithöchsten in der Stadt –, die überwiegend sehr weiträumig aus den südlichen Stadtvierteln und Großwohnsiedlungen stammen. Erhebliche Bau- und Sanierungstätigkeit ist die Ursache. Da Trotha ein beliebter Wohnstandort Älterer ist, kann eine Milieubildung zum Altersruhesitz vermutet werden.

**Binnenwanderungs-
drehscheibe Südliche
Innenstadt**

**Wanderungsgewinner
Trotha aufgrund von
Bautätigkeit**

Abb. 6.4: Binnenwanderungsverflechtung von Heide-Nord/Blumenau (Saldo)

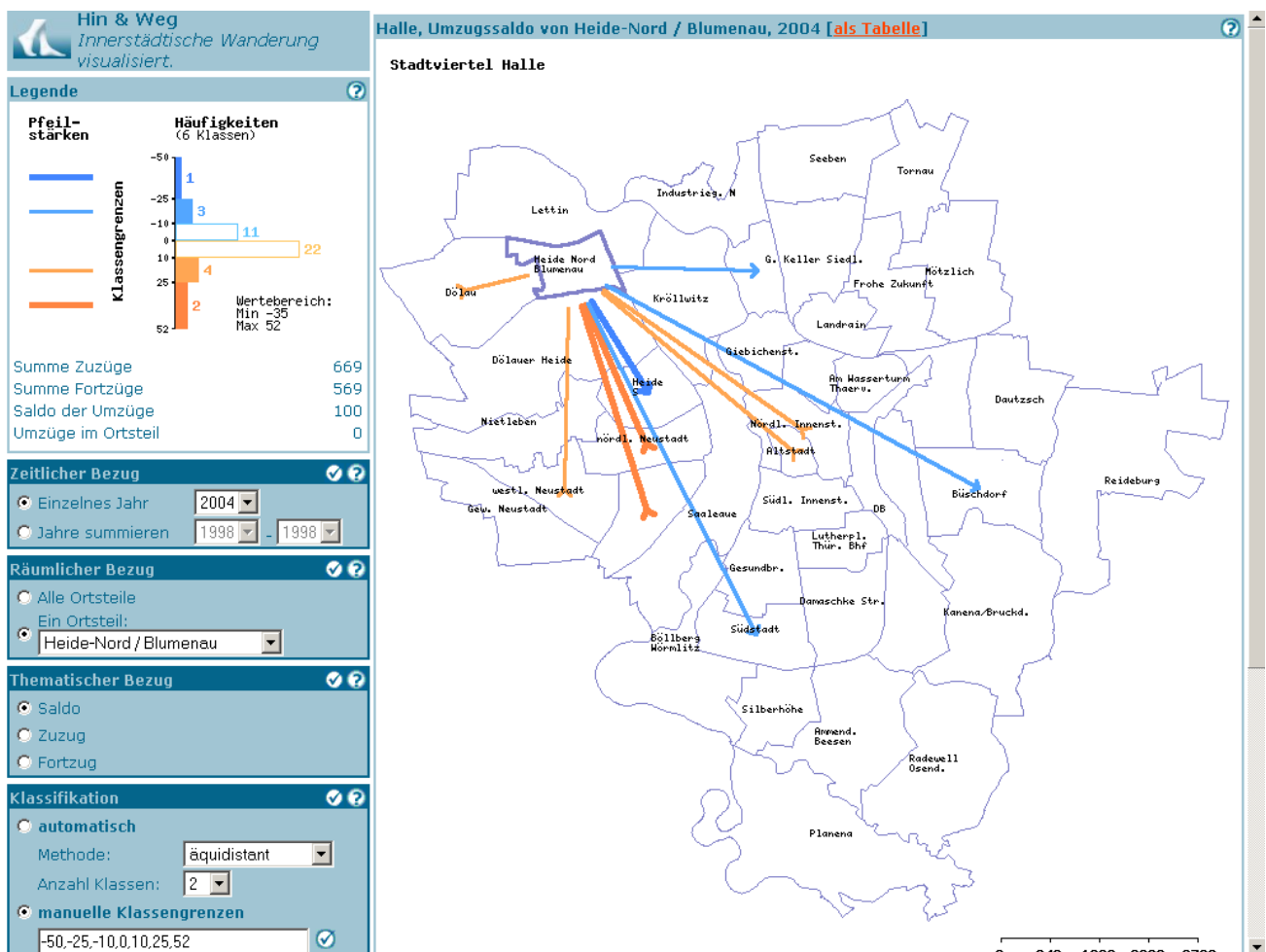
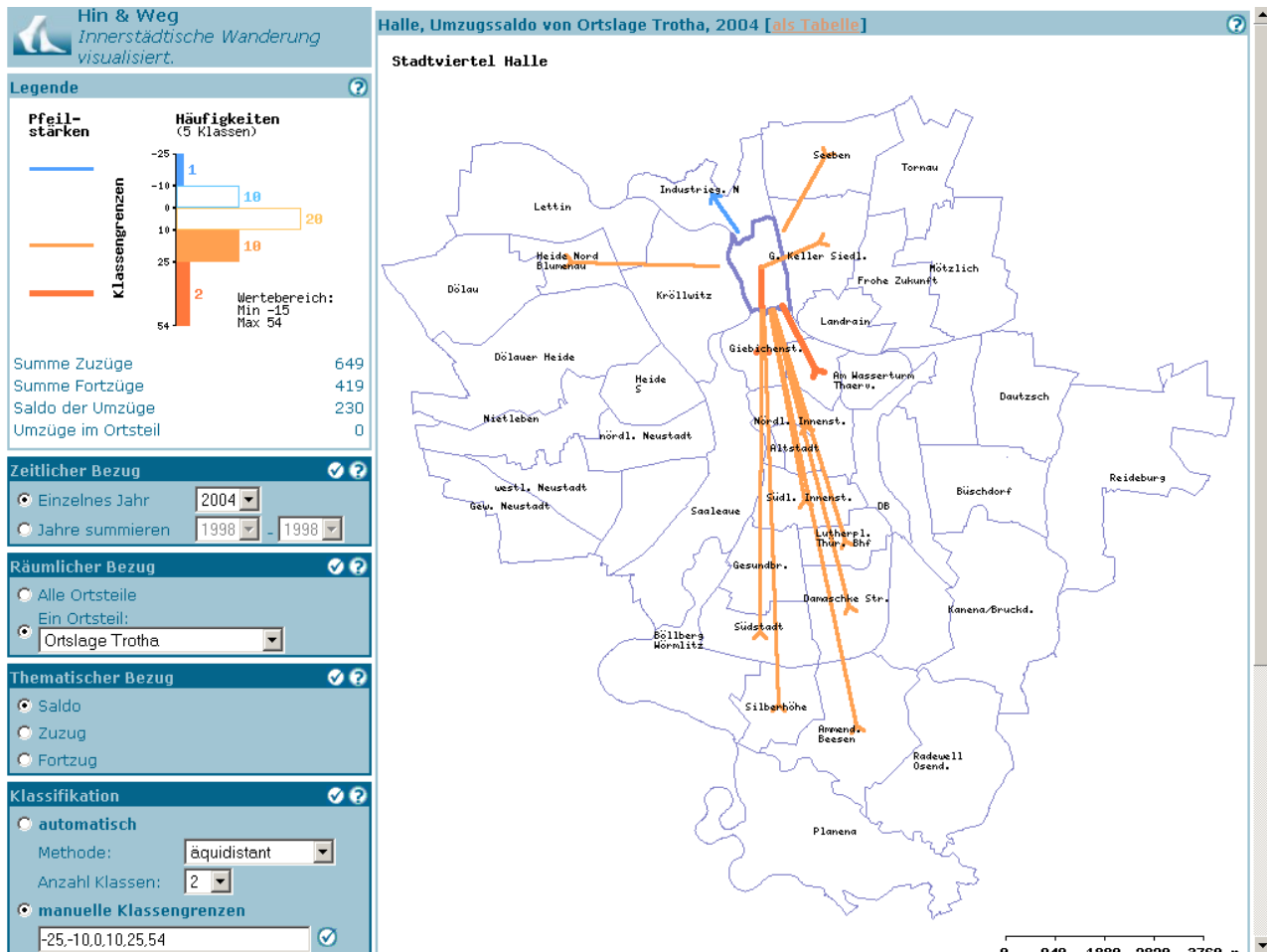


Abb. 6.5: Binnenwanderungsverflechtung von Trotha (Saldo)



6.1.2 Altersstruktur

Die überdurchschnittliche Alterung der Stadt Halle, verursacht von deutlich zu wenig Geburten und einem permanenten Wanderungsverlust in der Altersgruppe der (potenziellen) Elterngeneration, verläuft in den Teilräumen der Stadt bzw. den Stadtvierteln ganz unterschiedlich. Am einfachsten lässt sich dies mit dem Durchschnittsalter darstellen (Tabelle 6.2).

Tabelle 6.2: Entwicklung des Durchschnittsalters in Teilräumen der Stadt Halle (Saale)

Teilraum/ Gebietskategorie des Stadumbaus	Durchschnittsalter in Jahren		
	1993	2004	Veränderung
Umzustrukturierende Stadtviertel mit Priorität	37,6	43,7	+6,1
<i>davon Großwohnsiedlungen</i>	37,3	45,7	+8,4
<i>darunter Halle-Neustadt</i>	36,9	44,8	+7,9
<i>davon Innenstadt u. Lutherpfl./Thüringer Bhf.</i>	38,8	39,2	+0,4
Konsolidierte Stadtviertel ohne Priorität	43,0	45,0	+2,0
<i>darunter Paulusviertel und Giebichenstein</i>	37,9	37,4	-0,5
<i>darunter Gesundbrunnen u. Damaschkestraße</i>	45,3	50,1	+4,8
Stadt Halle insgesamt	39,3	44,1	+4,8

Die umzustrukturierenden Stadtviertel sind seit 1993 in einem rasanten Tempo gealtert, die konsolidierten Stadtviertel konnten dagegen ihren Altersdurchschnitt fast beibehalten, so dass jetzt beide Gebietstypen etwa den gleichen Altersdurchschnitt haben. Geht man eine Raumebene tiefer, wird das Maß an Differenzierung wesentlich größer. So sind die Großwohnsiedlungen innerhalb von 11 Jahren um 8

Großwohnsiedlungen altern rasant

Jahre gealtert und inzwischen älter als im städtischen Durchschnitt. Dagegen hat sich das Durchschnittsalter der drei Innenstadtviertel nicht verändert. Zusammen mit dem gründerzeitlichen Norden der Stadt, der ebenfalls nicht gealtert ist, bilden sie die jüngste Wohngegend der Stadt mit einem Altersdurchschnitt deutlich unter dem städtischen Mittel (37-39 Jahre zu 44 Jahren). Innerhalb des konsolidierten Stadtraumes sind die traditionellen „Altenhochburgen“ um etwa fünf Jahre gealtert (Gesundbrunnen und Damaschkestraße im Süden, Ortslage Trotha, Landrain und Frohe Zukunft im Norden). Mit 50 Jahren haben sie einen sehr hohen Altersdurchschnitt. Diese Stadtviertel haben hohe Anteile von Wohnanlagen aus den 20er bis 50er Jahren, die bei Älteren beliebt sind. Das Umzugsmanagement der Wohnungsunternehmen aus den peripheren Plattenbauabrisssgebieten lenkt verstärkt in diese Bestände, welches vermutlich Milieubildungen von Älteren fördert.

die alte Stadtmitte ist das junge Halle

Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre im Süden und Norden als „Altenhochburgen“

Die vertiefende Analyse nimmt die Entwicklung der Bevölkerungsanteile der Altersgruppen von 1993 bis 2004 in den Blick (Tab. 6.3 und Tab. 6.4). Der demographische Wandel vollzieht sich besonders markant in den Altersgruppen der Jüngsten (0 bis unter 20 Jahre) und der Ältesten (ab 60 Jahre): in der Altersgruppe der Jüngsten fehlt der Nachwuchs, die Älteren wandern nicht mehr so häufig ab (kein Erwerbsmotiv), leben länger und sind standorttreu. Die mittleren Altersgruppen sind demgegenüber bisher relativ stabil geblieben (als Anteilswert!). Leider ist in keinem Teilraum eine Zunahme des Bevölkerungsanteils der 0 bis unter 20jährigen aufgetreten, da die Geburtenraten weit unter dem natürlichen Reproduktionsniveau liegen. Die konsolidierten Stadtviertel haben moderate Abnahmen um 3 bis 4 Prozentpunkte. Mit 8 Prozentpunkten doppelt so hoch war die Abnahme der Jüngeren in den umzustrukturierenden Stadtvierteln, noch etwas stärker in den Großwohnsiedlungen. Während diese früher teils sehr hohe Anteile an Kindern und Jugendlichen hatten und Halles „Kinderstube“ waren, sind sie inzwischen auf den städtischen Durchschnitt gesunken. Zur Hochburg der Jüngsten werden immer mehr die Innenstadtviertel und der gründerzeitliche Norden.

moderater Rückgang der Jüngsten im konsolidierten Stadtraum, starker Rückgang in Großwohnsiedlungen

Noch kontrastreicher ist das Bild bei der ältesten Generation, der in absoluten Zahlen einzig wachsenden Bevölkerungsgruppe in Halle. Die Großwohnsiedlungen haben ihren Altenanteil mehr als verdoppelt (+17 Prozentpunkte), während die Gesamtstadt eine halb so hohe Zunahme hatte. In den jungen Innenstadtvierteln und dem gründerzeitlichen Norden ist ein angesichts des gesamtstädtischen Rahmens bemerkenswerter Gegentrend der Abnahme des Altenanteils zu beobachten. Dieser Teilraum der Stadt ist das bevorzugte Wohngebiet junger Haushalte und Haushaltsgründer geworden: junge Familien, Studenten, urbane Berufstätigenhaushalte etc. Dagegen erreichen die bevorzugten Wohngegenden der Älteren (Damaschkestr., Gesundbrunnen, Südstadt, Landrain, Frohe Zukunft, Trotha) Anteilswerte um 40%, die um 10 Prozentpunkte gestiegen sind.

schnellste Zunahme der Alten in Großwohnsiedlungen

Junge Haushalte und Haushaltsgründer in der Innenstadt und Gründerzeit

Insgesamt hat in Halle nach der Wende eine deutliche Segregation („Entmischung“) der Wohngegenden nach dem Merkmal Alter stattgefunden.

deutliche Segregation nach Alter in Halle

Tabelle 6.3: Entwicklung der Altersgruppe 0 bis unter 20 Jahre in Teilräumen der Stadt Halle (Saale)

Teilraum/ Gebietskategorie des Stadtbbaus	Anteil der Altersgruppe 0 bis < 20 J. in %		Veränderung (Prozentpkt.)
	1993	2004	
Umzustrukturierende Stadtviertel mit Priorität	25,0	16,9	-8,1
<i>davon Großwohnsiedlungen</i>	<i>25,4</i>	<i>16,5</i>	<i>-8,9</i>
<i>darunter Halle-Neustadt</i>	<i>24,3</i>	<i>17,2</i>	<i>-7,1</i>
<i>davon Innenstadt u. Lutherpl./Thüringer Bhf.</i>	<i>23,4</i>	<i>17,7</i>	<i>-5,7</i>
Konsolidierte Stadtviertel ohne Priorität	18,9	15,7	-3,2
<i>darunter Paulusviertel und Giebichenstein</i>	<i>24,0</i>	<i>19,6</i>	<i>-4,4</i>
<i>darunter Gesundbrunnen u. Damaschkestraße</i>	<i>16,4</i>	<i>12,8</i>	<i>-3,6</i>
Stadt Halle insgesamt	23,0	16,4	-6,6

Tabelle 6.4: Entwicklung der Altersgruppe 60 Jahre und älter in Teilräumen der Stadt Halle (Saale)

Teilraum/ Gebietskategorie des Stadumbaus	Anteil der Altersgruppe ab 60 Jahre in %		Veränderung (Prozentpkt.)
	1993	2004	
Umzustrukturierende Stadtviertel mit Priorität	14,9	27,2	+12,3
<i>davon Großwohnsiedlungen</i>	13,5	30,4	+16,9
<i>darunter Halle-Neustadt</i>	11,2	28,7	+17,5
<i>davon Innenstadt u. Lutherpl./Thüringer Bhf.</i>	20,5	19,8	-0,7
Konsolidierte Stadtviertel ohne Priorität	25,4	29,7	+4,3
<i>darunter Paulusviertel und Giebichenstein</i>	18,6	16,9	-1,7
<i>darunter Gesundbrunnen u. Damaschkestraße</i>	29,7	39,5	+9,8
Stadt Halle insgesamt	18,4	27,8	+9,4

6.1.3 Ausgewählte Arbeitsmarkt- und Sozialdaten

Wesentliche Merkmale zur Einschätzung der teilräumlichen Entwicklung sind Arbeitslosigkeit und Sozialhilfe. Für das Jahr 2004 liegen letztmalig die Zahlen vor der Hartz IV Reform vor, die eine gravierende Umstellung der Erfassungskriterien beinhaltete. Da die Verteilung von Arbeitslosigkeit und Sozialhilfe über die Teilräume der Stadt sehr ähnlich ist, werden für die folgende Analyse beide Indikatoren summarisch zusammengefasst. Eine teilräumliche Datenbasis liegt hierfür erst seit 1999 vor (Tab. 6.5). Gesamtstädtisch ist jeder 6. Einwohner von Arbeitslosigkeit oder Sozialhilfe betroffen. Dieser im Städtevergleich sehr hohe Wert ist im Beobachtungszeitraum recht stabil, mit der höchsten Betroffenheit 2002. Die Teilräume der Stadt entwickeln sich jedoch sehr unterschiedlich. In den Großwohnsiedlungen mit bereits 1999 überdurchschnittlichen Anteilen von 20% ist die größte Anteilszunahme zu verzeichnen (+4 Prozentpunkte): jeder Vierte ist hier von Arbeitslosigkeit oder Sozialhilfe betroffen. Besonders betroffen sind die Silberhöhe und die Südliche Neustadt, die sowohl die höchsten Zunahmen (+7 Prozentpunkte) als auch die höchsten Anteile haben (29%). In den drei Innenstadtvierteln gab es eine leichte Zunahme (+1 Prozentpunkt) bei weiterhin durchschnittlichem Niveau. Abgenommen hat der Bevölkerungsanteil mit Betroffenheit von Arbeitslosigkeit oder Sozialhilfe dagegen im konsolidierten Stadtraum (minus 1,5 Prozentpunkte) und zwar in beiden Stadtviertelgruppen. Das Niveau liegt dort mit 10% Anteil deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. Noch niedriger liegen die Einfamilienhauslagen mit 5-7%.

Insgesamt ist die Entwicklung des Bevölkerungsanteils der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger Indiz für eine starke soziale Segregation („Entmischung“) in Halle, insbesondere angesichts des kurzen Zeitraumes von fünf Beobachtungsjahren. Die Stadtentwicklungspolitik muss hier Einfluss nehmen auf eine Dämpfung dieser Tendenzen.

weit überdurchschnittlicher Anteil von Arbeitslosen und Sozialhilfeempfängern in Großwohnsiedlungen

Rückgang in konsolidierten Stadtbereichen

starke soziale Segregation in Halle erzeugt Interventionsbedarf

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

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

6.1.4 Wohnungsversorgung und Nachfragetrends

Im folgenden werden im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung einige Daten der kommunalen Bürgerumfragen (bis 2003) auf Stadtviertelebene analysiert. Der Trend zu steigenden Wohnflächen ist besonders stark in den Großwohnsiedlungen abzulesen. Anfang der 90er Jahre wiesen diese noch sehr beengte Wohnverhältnisse auf, neben der hohen Wohnungsdichte auch durch den kleinen Zuschnitt der Wohnungen bedingt. Durch die starken Einwohnerverluste seit der zweiten Hälfte der 90er Jahre – häufig durch den Auszug der Kinder aus der elterlichen Wohnung bedingt – haben die pro Kopf Wohnflächen erheblich zugenommen. In der Silberhöhe standen den Bewohnern 1993 durchschnittlich 22 m² Wohnfläche zur Verfügung, in Neustadt knapp 25 m². In den 10 Jahren bis 2003 ist dieser Wert auf ca. 31 m² angewachsen, ein Wachstum von etwa 30%! Die Großwohnsiedlungen sind auch jetzt noch die Stadtviertel mit den geringsten einwohnerbezogenen Wohnflächen. In den anderen Stadtvierteln fiel dieser Wohnflächenzuwachs wesentlich moderater aus und ist aufgrund der geringen Fallzahlen der Bürgerumfrage kaum zuverlässig abzubilden. Überdurchschnittliche Wohnflächen finden sich in den Dorflagen und den von Einfamilienhäusern geprägten Stadtvierteln.

Auch die in den Bürgerumfragen geäußerte Umzugsabsicht folgt charakteristischen sozialräumlichen Mustern (Abb. 6.6). Überdurchschnittlich hoch ist sie einerseits in der Altstadt, den Innenstadtvierteln und den Gründerzeitvierteln. Ursächlich hierfür sind vermutlich hohe Anteile von (jungen) Haushalten, die sich in frühen Phasen des Lebenszyklus beruflich, familiär und räumlich noch nicht festgelegt haben (z. B. Studenten) oder nicht festlegen wollen (urbane Lebensstile). Ebenfalls hoch ist die Umzugsabsicht in den Großwohnsiedlungen, die dort jedoch zum Bevölkerungsverlust führt, weil weniger Personen zuziehen. Gering ist die Umzugsabsicht in den von Wohneigentum geprägten Dorflagen und Einfamilienhausgebieten.

gestiegene Wohnflächen vor allem in den Großwohnsiedlungen

hohe Umzugsabsicht in der Innenstadt und den Großwohnsiedlungen

6.2 Wohnungsangebot

6.2.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand

Die Wohnungsbautätigkeit in Halle liegt seit 2002 auf niedrigem Niveau und hat sich zu Ein- bis Zweifamilienhäusern verschoben. Teilräumlich bedeutet dies, dass seit 2002 in den umzustrukturierenden Stadtvierteln kaum noch Bautätigkeit stattfindet. Der Einfamilienhausbau konzentrierte sich 2004 sehr stark in Heide-Süd und verdoppelte sich gegenüber 2002 und 2003. In Büschdorf als zweitem Schwerpunkt dieses Segmentes waren die Fertigstellungen 2004 dagegen rückläufig. In den Altbaustadtvierteln gab es in Giebichenstein die höchste Bautätigkeit, die um ein Vielfaches höher ist als 2003 und ein mittleres Niveau erreicht. Dies ist in Halle der Schwerpunkt des Baus von Einfamilienhaus-Stadthäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Ansonsten gab es im innerstädtischen Bereich nur noch in der Südlichen Innenstadt, im Paulusviertel und in der Altstadt nennenswerte Bautätigkeit.

Die Zahl der Baugenehmigungen war 2004 wiederum rückläufig und lag erheblich unterhalb der Baufertigstellungen des Jahres. Die räumliche Verteilung ist schwer interpretierbar, da ca. 1/3 der Genehmigungen räumlich noch nicht zuordenbar waren. Die Trends sind den Baufertigstellungen ähnlich. Auffällig ist die geringe Genehmigungszahl in Heide-Süd, die jedoch wahrscheinlich ein methodisches Problem widerspiegelt. Korrekte Zahlen sind erst im folgenden Berichtsjahr möglich.

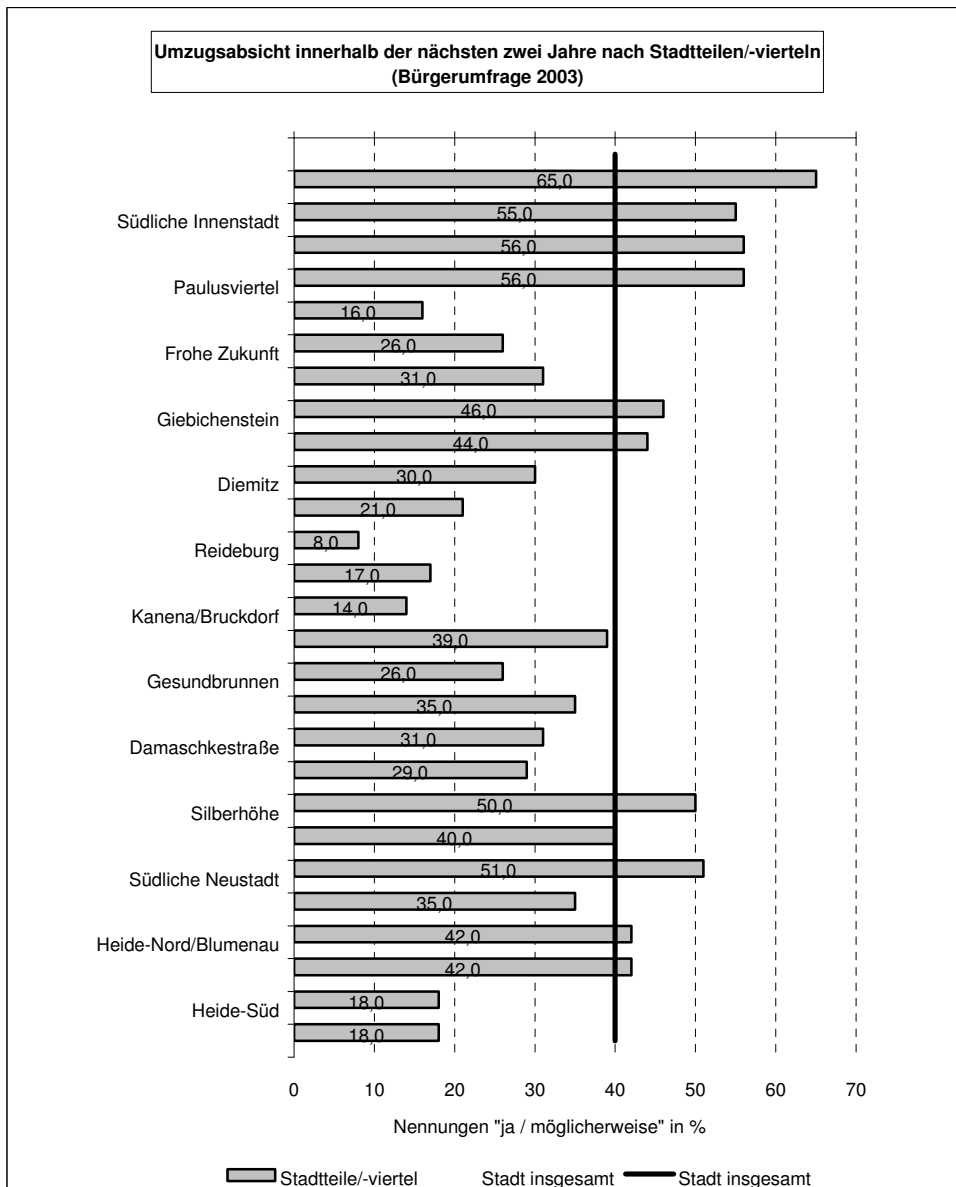
Die Wohnungsabgangsstatistik beruht auf den genehmigten Wohnungsabgängen, nicht auf deren Vollzug. Insofern greift sie der realen Entwicklung vor. Im Jahr 2004 erreichten die Abgangsgenehmigungen den bisherigen Höchststand. Da der Stadtbau-Ost der dominierende Faktor ist, lagen 2004 ca. 95% der Wohnungsabgänge in den umzustrukturierenden Stadtvierteln mit Priorität (Abbildung 6.7). Dort konzentrierten sie sich in der Großwohnsiedlung Silberhöhe. Aufgrund der

Schwerpunkte der Bautätigkeit 2004: Heide-Süd, Giebichenstein und Büschdorf

Wohnungsabgangsgenehmigungen zu 95% im Rahmen Stadtbau Ost

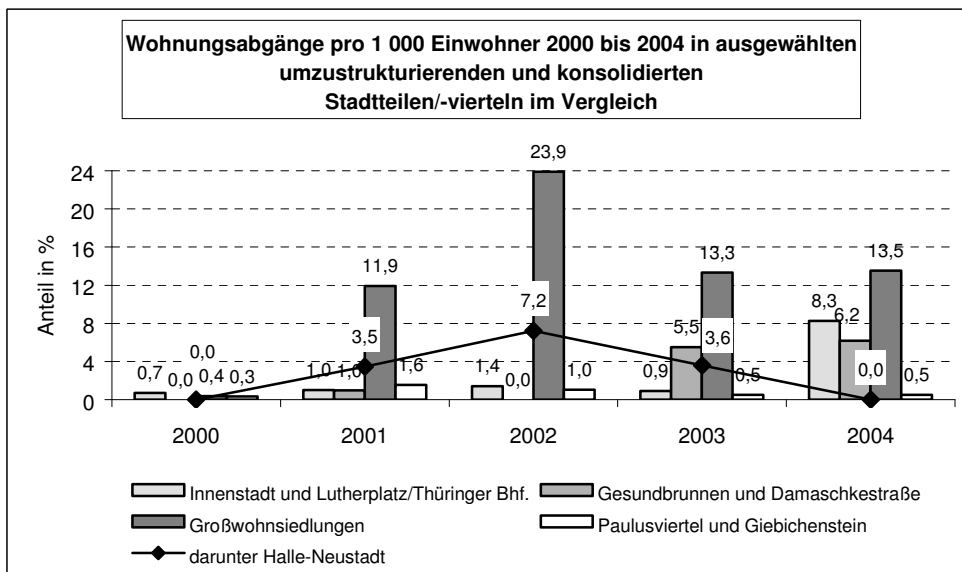
hinterherhinkenden Zuordnung in der Statistik ist der zweite Schwerpunkt Westliche Neustadt nicht erkennbar (siehe Kapitel Zwischenbilanz Stadtumbau Ost). Neben der Südstadt tritt als neuer Schwerpunkt erstmals die südliche Innenstadt auf, dort im wesentlichen gebunden an das Abbruchprojekt Steghochhäuser. 2003 und 2004 waren mit dem großen Sanierungsprojekt der Wohnanlage Damaschkestraße aus den 20er und 30er Jahren umfangreiche Abrisse verbunden.

Abbildung 6.6:



Die Wohnungsbestandsstatistik der kommunalen Statistikstelle wurde ab 1.1.2005 auf eine andere Datengrundlage gestellt, so dass eine Auswertung für das Jahr 2004 nicht sinnvoll ist. Lediglich für die Silberhöhe wird die tatsächliche Entwicklung (siehe Kapitel Zwischenbilanz Stadtumbau Ost) annähernd widerspiegelt.

Abbildung 6.7:



6.2.2 Wohnlagekarte für Halle (Saale)

Die Stadt Halle verfügt über keine eigene Wohnlagekarte. Deshalb wird als Diskussionsbeispiel und Anregung für einen Folgebericht die Wohnlagekarte eines nationalen Wohnungsmarktakteurs, der Hypovereinsbank verwendet (Abb. 6.8). Diese Karte differenziert in vier Wohnlagen, von einfacher bis sehr guter Lage. In Teilen des Stadtgebietes differenziert die Karte sehr detailliert, in großen Bereichen dagegen eher gering. Alle Umstrukturierungsgebiete einschließlich der Großwohnsiedlungen werden als einfache und mittlere Lage bewertet. Unter den Großwohnsiedlungen werden die Silberhöhe und die Südstadt als einfach bewertet, die Neustadt und Heide-Nord als mittel. Aufgrund der im Wohnungsmarktbericht ausgewerteten Indikatoren wäre zu hinterfragen, ob die Südstadt nicht überwiegend eine tendenziell bessere Lage repräsentiert, Teile der Neustadt dagegen nur eine einfache Lage. Die guten und sehr guten Lagen finden sich fast ausschließlich im Norden der Stadt und liegen im konsolidierten Stadtraum. Die Bestlagen Gartenstadt Nietleben, Giebichenstein, Teile von Kröllwitz und des Paulusviertels sind unstrittig. Zu fragen wäre, ob nicht weitere primär von Einfamilienhäusern geprägte Gebiete wie die Frohe Zukunft, Teile von Büschdorf, dem Gesundbrunnenviertel und Wörmlitz gute Lagen darstellen. Die Bodenrichtwertkarten lassen diesen Schluss zu.

6.2.3 Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost-Programms

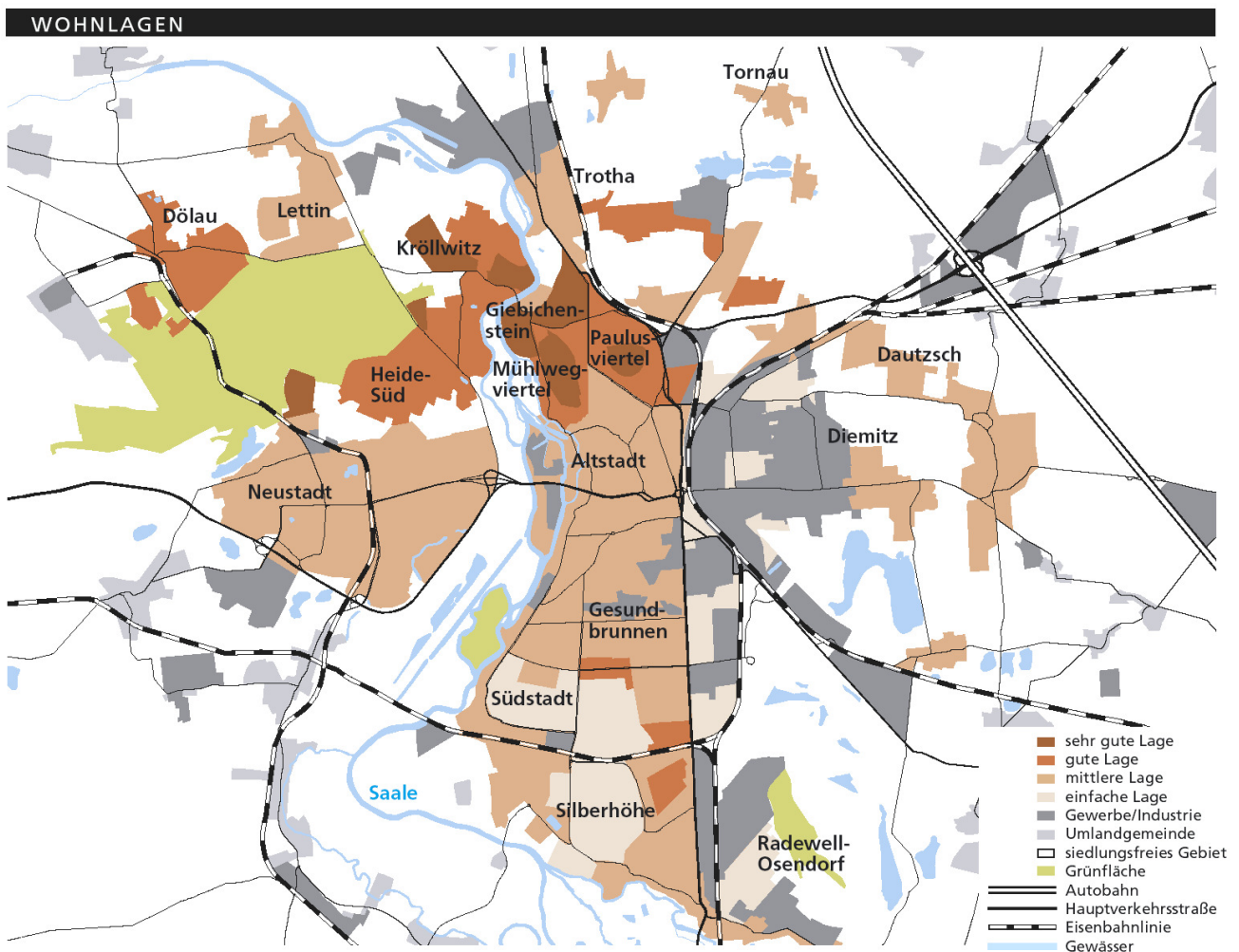
Die gesamtstädtischen Aussagen zum Stadtumbau-Ost (Kap. 3.3) werden im Folgenden teilträumlich ergänzt. Die Dominanz der Silberhöhe ist etwas geringer geworden (Abb. 6.9). Zum Jahresende 2005 entfiel die Hälfte des realisierten Abrissvolumens im Stadtumbau-Ost-Programm auf die Silberhöhe. Im Jahr 2005 übertrafen die Abrisszahlen in Neustadt (Schwerpunkt Westliche Neustadt) erstmals die Silberhöhe, so dass insgesamt 1/3 der Abrisse auf die Neustadt entfielen. Nennenswert wurde weiterhin in der Südstadt abgerissen. Aufgrund der laufenden Abrissplanungen lässt sich eine Kurzfristprognose machen. Neustadt und Silberhöhe liegen gleichauf. Ein neuer Schwerpunkt zeichnet sich in der bisher wenig vom Umbau gekennzeichneten Großwohnsiedlung Heide-Nord ab. Auch im Umbaugebiet Südliche Innenstadt/Lutherplatz/Thüringer Bahnhof wird sich die Abriss-tätigkeit merklich steigern. Die ursprünglich im Integrierten Stadtentwicklungskonzept und in den teilträumlichen Umbaukonzepten formulierten Zielstellungen können in der Silberhöhe am schnellsten erreicht werden. Für die anderen Großwohn-

Schwerpunkte des Stadtumbaus in Silberhöhe und Westlicher Neustadt: Zielstellungen in Silberhöhe am schnellsten erreichbar

siedlungen und insbesondere die innerstädtischen Umbaugebiete steht dies noch nicht in Aussicht. Während es sich bei den Großwohnsiedlungen eher um einen zeitlichen Verzug und politische Kompromisse mit der Wohnungswirtschaft zu handeln scheint, gibt es insbesondere in den innerstädtischen Umbaugebieten eine hohe Komplexität von z. T. gegenläufigen Einflussfaktoren. Z. B. ist die Nachfrage nach Plattenbauwohnungen aufgrund des Lagevorteils im Vergleich zu den peripheren Großwohnsiedlungen recht stabil. Abrisse von Altbauten sind im konzipierten Umfang kritisch zu hinterfragen, abgesehen von der eigentumsrechtlich erschwerten Umsetzbarkeit. Die Umbaukonzepte bedürfen hier einer Nachjustierung. Der Stadtumbau fokussiert damit bisher mehr auf die Großwohnsiedlungen, als dies das Stadtentwicklungskonzept Wohnen von 2001 vorsah. Falls dies mit einer künftig zunehmenden Sanierungstätigkeit in den Altbaugebieten einhergeht, ist dies stadtentwicklungspolitisch und strategisch als günstig zu bewerten.

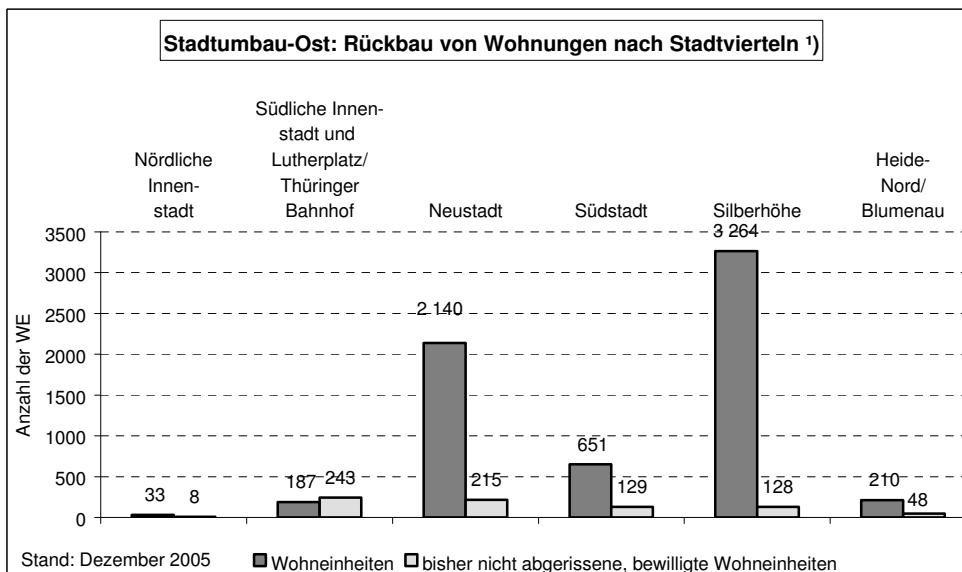
Innerstädtische Wohngebiete als Herausforderung für den Stadtumbau

Abbildung 6.8: Wohnlagekarte Halle (Saale) der HVB Expertise GmbH



Stand: September 2002

Abbildung 6.9:



6.3 Wohnungsmarktentwicklung

6.3.1 Fluktuation und Wohnzufriedenheit

Die Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus ist relativ gleichmäßig über die Stadt verteilt. Sie ist sehr hoch in den Dorflagen und Einfamilienhausgebieten mit Werten bis über 80% (Heide-Süd, Reideburg, Dörlau, Büschdorf, Kanena/Bruckdorf und Giebichenstein) und deutlich unterdurchschnittlich in den Großwohnsiedlungen mit Werten knapp über oder unter 50% (mit Ausnahme der Südstadt).

Deutlich mehr streuen die Zufriedenheitswerte mit der Wohnumgebung (Abb. 6.10). Das Bild ist differenzierter und spiegelt den Zustand der öffentlichen Räume wider, der überwiegend hinter der Wohnungssanierung zurückgeblieben ist. In der Regel erreichen auch hier die Dorflagen und Einfamilienhausgebiete die höchsten Werte – die jedoch unterhalb der Zufriedenheitswerte mit Wohnung/Haus liegen – aber Ammendorf/ Beesen, Kanena/ Bruckdorf und Reideburg gehören nicht dazu. Wenig zufrieden mit der Wohnumgebung ist man in den Großwohnsiedlungen Silberhöhe und Neustadt, aber auch in der Altstadt und den Innenstadtgebieten (besonders Südliche Innenstadt), am Lutherplatz/Thüringer Bahnhof und ganz besonders „hinter dem Bahnhofsgelände“ in Freimfelde/ Kanenaer Weg. Heide-Nord profitiert offensichtlich von der Lage an der Dölauer Heide.

höchste Wohnzufriedenheit in Dörfern und Einfamilienhauslagen

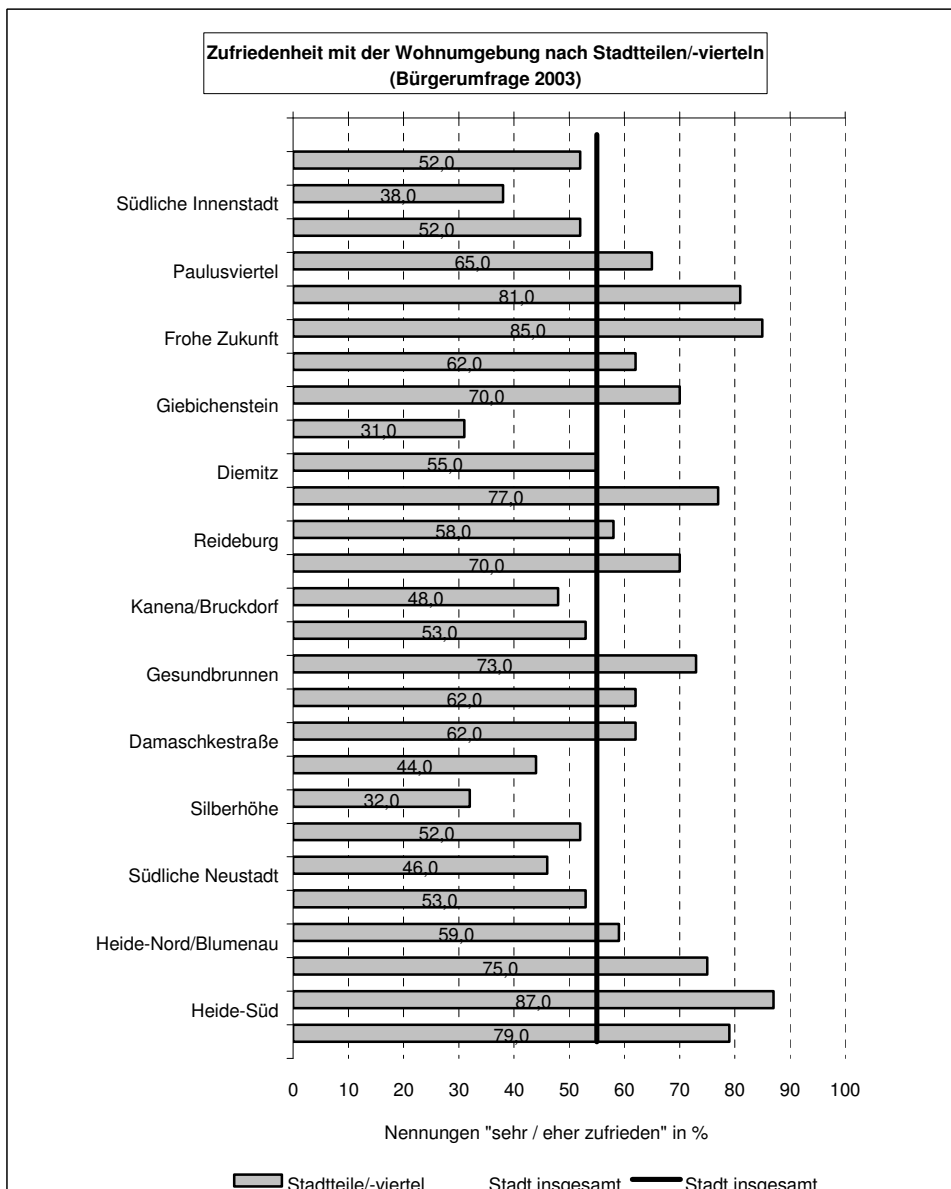
Wohnumfeldzufriedenheit differenzierter

6.3.2 Wohnungsleerstand

Die Wohnungsleerstände sind durch die hohen Abrisszahlen im Stadtumbau-Ost-Programm seit 2003 deutlich gesunken (Abb. 6.11). So konnte die Silberhöhe die Zahl der leerstehenden Wohnungen vom Maximum Ende 2002 (4.932 WE) bis Jahresmitte 2005 halbieren (2.593 WE). Mengenmäßig ist das gesamte Leerstandsvolumen in der Silberhöhe in den nächsten Jahren zum Abriss vorgesehen. In Neustadt ist vor allem in der Westlichen Neustadt eine deutliche Leerstandsreduzierung erfolgt, kaum dagegen in der Südlichen Neustadt. Auch in den anderen beiden Großwohnsiedlungen Südstadt und Heide-Nord kam es zu deutlichen Leerstandsreduzierungen, in Heide-Nord vor allem bedingt durch die Marketingaktion der HWG, die kurzzeitig zu einem Einwohnergewinn geführt hat, der jedoch 2005 schon wieder verloren gegangen war. Die Leerstandsquoten in den Großwohnsiedlungen sind von 2002 zu 2004 teils erheblich gesunken (Silberhöhe minus 10 Prozentpunkte).

schnell sinkende Leerstände durch Stadtumbau in den Großwohnsiedlungen

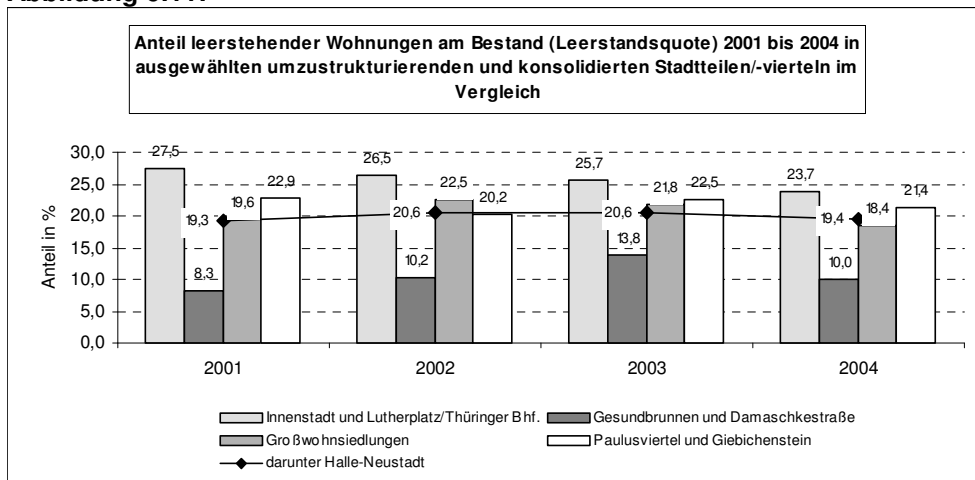
Abbildung 6.10:



Die Leerstandsmaxima in der Stadt werden bis auf die Silberhöhe von Altbauquartieren erzielt. Mehr als jede vierte Wohnung stehen in der Altstadt, der Nördlichen und Südlichen Innenstadt leer, mehr als jede fünfte Wohnung im Paulusviertel und in Giebichenstein. Diese bei vielen soziodemographischen Indikatoren sehr gut abschneidenden Innenstadt- und Gründerzeitviertel haben seit Jahrzehnten mit einem extrem hohen Leerstandsniveau zu kämpfen. Aufgrund der geringen Sanierungstätigkeit in den Altbaustadtvierteln seit einigen Jahren waren nur geringe Leerstandsreduzierungen möglich. Der absolute Leerstand ist im gesamten konsolidierten Stadtraum und den drei innerstädtischen Umstrukturierungsvierteln – dort wohnen 60% aller Hallenser – seit Ende 2001 nur um ca. 1.800 WE gefallen (von 15.300 auf 13.500 WE). Letztlich bedeutet dies, dass es selbst in den sich günstig entwickelnden Stadtvierteln mit Einwohnerzuwachs bisher kaum eine Leerstandsreduzierung auf marktüblichem Wege, d. h. aufgrund von Wohnungssanierung und -nachfrage gibt. Diese Konstellation aus Potenzialen und Problemen bedarf dringend mehr Aufmerksamkeit und finanzieller Förderung im Stadumbauprozess, im Gegensatz zu den peripheren Großwohnsiedlungen überwiegend durch Aufwertungsmaßnahmen.

**verfestigtes, hohes
Leerstandsniveau in
den Altbaustadtvierteln**

Abbildung 6.11:



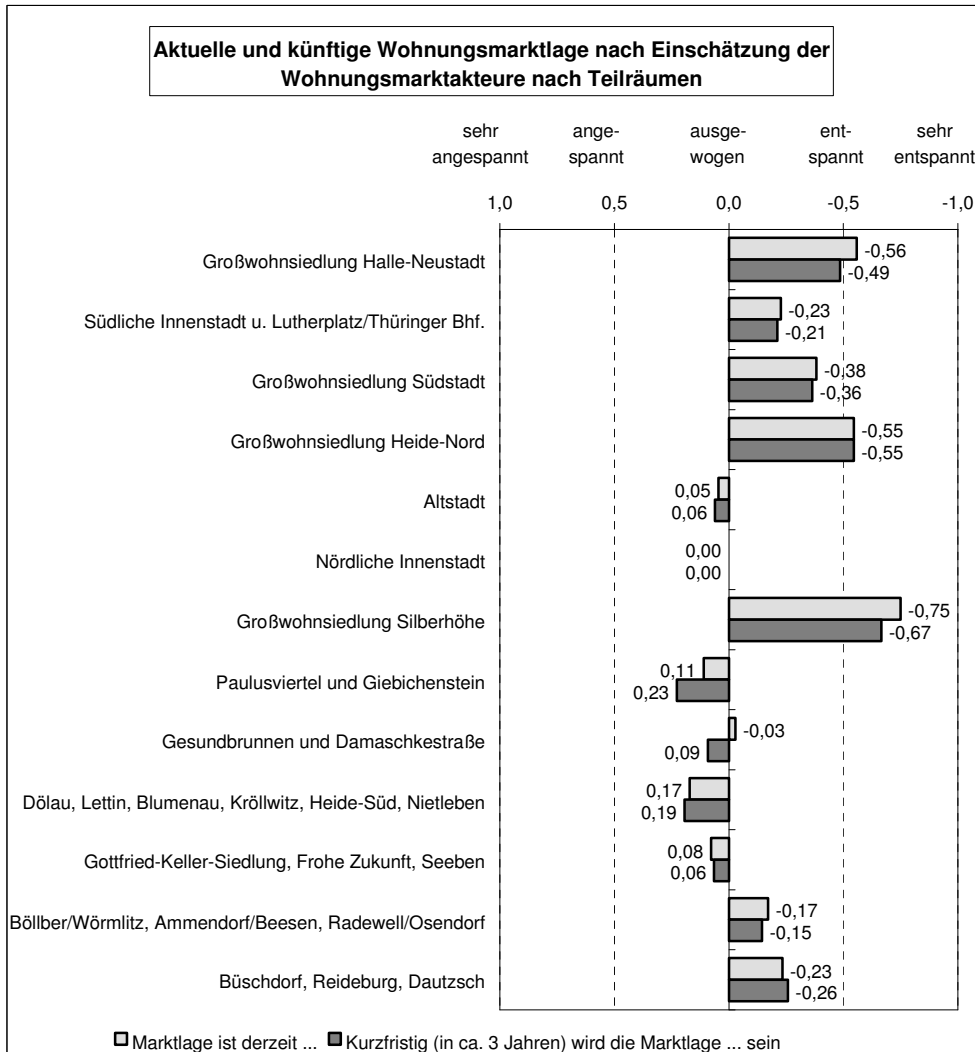
6.3.3 Teilräumliche aktuelle und künftige Lage am Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktakteure (Wohnungsmarktbarometer 2005)

Die Wohnungsmarktakteure wurden gebeten, die aktuelle und voraussichtliche Lage am Hallenser Wohnungsmarkt für verschiedene für verschiedene Teilräume der Stadt einzuschätzen (Abbildung 6.12). Aus den Einschätzungen anhand der 5-teiligen Skala von „sehr entspannt“ (-1) bis „sehr angespannt“ (+1) wurden Durchschnittswerte gebildet. In allen Großwohnsiedlungen wird die Marktlage als entspannt bis sehr entspannt bewertet. Am schlechtesten wird der Markt in der Silberhöhe bewertet (-0,75), mit deutlichem Abstand gefolgt von den anderen Großwohnsiedlungen (-0,4 bis -0,6). Im Vergleich zum Marktbarometer 2004 verbesserte sich die Bewertung der als am besten eingestuften Großwohnsiedlung Südstadt deutlich (von -0,6 auf -0,4). Auch die Silberhöhe wurde etwas besser eingestuft. Innerhalb des umzustrukturierenden Stadtraumes werden die zwei südlichen Innenstadtviertel wie 2004 als tendenziell entspannt (-0,2) bewertet, die Nördliche Innenstadt als ausgewogen (0). In den konsolidierten Altbaustadtvierteln herrscht eine ausgewogene Marktlage (0 bis 0,1), während 2004 z. T. leichte Nachfrageüberhänge gesehen wurden. Die Einfamilienhaus- und Dorflagen bewegen sich ebenfalls im Bereich einer ausgewogenen Marktlage mit dem für Halle typischen Nord(west)-Süd(ost)-Gefälle: die Wohnlagen um die Dölauer Heide sind die hochwertigsten und angespanntesten der Stadt. Die Markteinschätzung für die Zukunft – in ca. drei Jahren – unterscheidet sich faktisch nicht vom derzeitigen Zustand.

Dieses Bild wiederholt sich für die Einschätzung der zukünftigen Leerstandsentwicklung („in ca. drei Jahren“). Die Wohnungsmarktexperten erwarten im Frühsommer 2005 weiter steigende Leerstände in den Großwohnsiedlungen, insbesondere in der Silberhöhe. Im Unterschied zum Marktbarometer 2004 wird Heide-Nord schlechter bewertet, möglicherweise wegen des dort verzögerten Verlaufs des Stadtumbaus. Für alle anderen Stadträume werden leicht sinkende Leerstände im Zeitraum der nächsten drei Jahre erwartet, außer für die südlichen und östlichen Dorflagen mit konstantem Leerstandsniveau (welches insgesamt jedoch niedrig ist). Die Experteneinschätzung steht damit im Widerspruch einerseits zu den durch den Stadtumbau stark gesunkenen Leerständen in den Großwohnsiedlungen und zum hohen verfestigten Leerstandsniveau in den Altbaugebieten, das sich durch die normale Marktentwicklung kaum reduziert.

starke Polarisierung der Wohnungsmarktlage: Großwohnsiedlungen „(sehr) entspannt“, andere Teilräume tendenziell ausgewogen

Abbildung 6.12:



6.4 Überblick zur teilräumlichen Entwicklung

In der folgenden Zusammenfassung werden jeweils zwei Stadtviertelgruppen aus den beiden Haupttypen des Stadtumbaus – umzustrukturierende Stadtviertel mit Priorität und konsolidierte Stadtviertel ohne Priorität – gegenübergestellt.

Die Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2005 war wieder von einer stärkeren Differenzierung zwischen den Stadtviertelgruppen als 2004 gekennzeichnet. Dafür könnten das Umzugsmanagement im Stadtumbau und die Auswirkungen der Hartz IV Reform mitverantwortlich sein. Die Großwohnsiedlungen haben ca. 2.500 Einwohner verloren. Gewonnen haben die drei innerstädtischen Umstrukturierungs-viertel (+600) sowie der konsolidierte Stadtraum (+800), darunter der gründerzeitliche Norden (+300). Die Bevölkerungsentwicklung entspricht den Zielen des Stadtumbaus und seinen Gebietstypologien. Der Außenwanderungssaldo hat für die teilräumliche Entwicklung seit Übergang der Stadt zu moderateren Verlusten an Volumen verloren. 2004 erzielten die drei Innenstadtviertel und die nördlichen Gründerzeitviertel Gewinne. Die Großwohnsiedlungen hatten zwar deutlich geringere, aber mit minus 800 Einwohnern immer noch beträchtliche Außenwanderungsverluste. Die Binnenwanderung folgt in Halle seit Ende der 90er Jahre dem Muster, dass die Großwohnsiedlungen stark verlieren, die umzustrukturierenden Innenstadtviertel gewinnen und der gesamte konsolidierte Stadtraum stark gewinnt, insbesondere die Einfamilienhauslagen und der gründerzeitliche Norden. 2004 gab es ein atypisches Binnenwanderungsgeschehen, das sich in dieser Form

Halle schrumpft in den Großwohnsiedlungen kräftig, wächst im Innenstadtbereich, den Gründerzeitvierteln und den Einfamilienhauslagen

erstmalig teilräumlich Gewinne aus Außenwanderung



2005 wahrscheinlich nicht fortgesetzt hat. Das Umverteilungsvolumen hatte einen Tiefpunkt erreicht. Die Großwohnsiedlungen hatten 2003 und 2004 mit je ca. 800 Einwohnern die geringsten Binnenwanderungsverluste seit 1996. Diese Verluste sind 2005 wahrscheinlich wieder angestiegen. Der gründerzeitliche Norden war erstmals kein Wanderungsgewinner, zwei der drei Innenstadtviertel schon 2003 in eine negative Bilanz gerutscht. Die Stadtviertel mit Wohnanlagen aus den 20er bis 50er Jahren hatten aufgrund von Bautätigkeit Binnenwanderungsgewinne.

Die Alterung der Stadtbevölkerung schreitet in unterschiedlichem Tempo fort. So wächst in absoluten Zahlen die Gruppe der 60jährigen und älter in den Großwohnsiedlungen und dem gründerzeitlichen Norden, in ersteren bei anhaltender Schrumpfung der Gesamtbevölkerung, in letzteren bei Bevölkerungswachstum. Bis auf den gründerzeitlichen Norden schrumpft dagegen die Zahl der unter 20jährigen, in den Großwohnsiedlungen teils dramatisch. Diese ehemalige „Kinderstube“ der Stadt ist nun der am schnellsten alternde Teilraum. Die baustrukturell alte Stadtmitte Halles ist dagegen Wohnsitz der jungen Hallenser geworden. Insgesamt hat in Halle nach der Wende eine deutliche Segregation („Entmischung“) der Wohngebieten nach dem Merkmal Alter stattgefunden.

Während gesamtstädtisch im Jahr 2004 jeder 6. Einwohner von Arbeitslosigkeit oder Sozialhilfe (HLU) betroffen war, gab es in den Großwohnsiedlungen seit 1999 deutliche Zunahmen, so dass nun fast jeder Vierte betroffen ist. Negative Spitzenreiter sind die Silberhöhe und die Südliche Neustadt mit fast 30% und den höchsten Zunahmen. Demgegenüber sind die anderen Teilräume der Stadt stabil, die innerstädtischen Umstrukturierungsviertel etwa beim gesamtstädtischen Durchschnitt und der konsolidierte Stadtraum sogar mit einem tendenziellen Rückgang auf 10%. Insgesamt ist die Entwicklung des Bevölkerungsanteils der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger Indiz für eine starke soziale Segregation („Entmischung“) in Halle, insbesondere angesichts des kurzen Zeitraumes von fünf Beobachtungsjahren. Die Stadtentwicklungspolitik muss hier Einfluss nehmen auf eine Dämpfung dieser Tendenzen.

Die Wohnungsbautätigkeit in Halle liegt seit 2002 auf niedrigem Niveau und hat sich zu Ein- bis Zweifamilienhäusern verschoben. Teilräumlich bedeutet dies, dass seit 2002 in den umzustrukturierenden Stadtvierteln faktisch keine Bautätigkeit stattfindet, nennenswert nur noch in der Südlichen Innenstadt. In den konsolidierten Altbaustadtvierteln gab es nur in der nördlichen Gründerzeit Bautätigkeit, die sich jedoch gegenüber 2003 auf ein mittleres Niveau verdreifacht hat. Dort hat sich auch der Schwerpunkt des innerstädtischen Baus von Stadthäusern herausgebildet. Der Einfamilienhausbau in den Dorflagen soll hier nicht näher betrachtet werden. Die Zahl der Baugenehmigungen war 2004 wiederum rückläufig und lag erheblich unterhalb der Baufertigstellungen des Jahres. Die räumlichen Trends ähneln den Baufertigstellungen. Im Jahr 2004 erreichten die Abgangsgenehmigungen einen Höchststand. Da der Stadtbau-Ost der dominierende Faktor ist, lagen 2004 ca. 95% der Wohnungsabgänge in den umzustrukturierenden Stadtvierteln mit Priorität. Dort konzentrierten sie sich in der Großwohnsiedlung Silberhöhe und der Westlichen Neustadt. Neben der Großwohnsiedlung Südstadt tritt als neuer Schwerpunkt die südliche Innenstadt auf. 2003 und 2004 waren mit einem großen Sanierungsprojekt im Damaschkestraßenviertel umfangreiche Abrisse verbunden. Im Stadtbau Ost ist die Dominanz der Silberhöhe mit der Hälfte des bis Ende 2005 realisierten Abrissvolumens etwas geringer geworden. Den zweiten Schwerpunkt bildet die Neustadt (Westliche Neustadt) mit 1/3 der Abrisse. In den innerstädtischen Umstrukturierungsgebieten begann in der Südlichen Innenstadt 2005 eine nennenswerte Abrisstätigkeit. Die 2001 im Stadtentwicklungskonzept formulierten Zielstellungen können in der Silberhöhe am schnellsten erreicht werden. Für die anderen Großwohnsiedlungen und insbesondere die innerstädtischen Umbaugebiete steht dies nicht in Aussicht. Während es sich bei den Großwohnsiedlungen eher um einen zeitlichen Verzug und politische Kompromisse mit der Wohnungswirtschaft zu handeln scheint, gibt es insbesondere in den innerstädtischen Umbaugebieten zahlreiche Bremsfaktoren. Abrisse von Altbauten sind im konzipierten Umfang kritisch zu hinterfragen. Die Umbaukonzepte bedürfen hier einer Nachjustierung. Der Stadtbau fokussiert damit mehr auf die Großwohnsiedlungen, als dies das Stadtentwicklungskonzept von 2001 vorsah. Falls dies mit einer künftig

Binnenwanderungsgewinner und -verlierer liegen 2004 eng zusammen

Großwohnsiedlungen altern rasant

Die alte Stadtmitte ist das junge Halle

starke soziale Segregation in Halle erzeugt Interventionsbedarf

Schwerpunkte der Bautätigkeit 2004: Heide-Süd, Giebichenstein und Büschdorf

Schwerpunkte des Stadtbaus in Silberhöhe und Westlicher Neustadt: Zielstellungen in Silberhöhe am schnellsten erreichbar

Innerstädtische Wohngebiete als Herausforderung für den Stadtbau

zunehmenden Sanierungstätigkeit in den Altbaugebieten einhergeht, ist dies stadtentwicklungspolitisch und strategisch als günstig zu bewerten.

Die Wohnungsleerstände sind durch hohe Abrisszahlen im Stadtumbau-Ost-Programm seit 2003 deutlich gesunken, wovon jedoch einzig die Großwohnsiedlungen profitieren. Vorreiter ist die Silberhöhe mit einer um 10 Prozentpunkte verringerten Leerstandsquote von 2002 zu 2004, in absoluten Zahlen eine Halbierung des Leerstandes. Die Leerstandsmaxima in der Stadt werden bis auf die Silberhöhe von den Altbauquartieren erzielt. Mehr als jede vierte Wohnung steht in der Altstadt, der Nördlichen und Südlichen Innenstadt leer, mehr als jede fünfte Wohnung in den nördlichen Gründerzeitvierteln. Dies bedeutet, dass es selbst in den sich günstig entwickelnden Stadtvierteln mit Einwohnerzuwachs bisher kaum eine Leerstandsreduzierung auf marktüblichem Wege, d. h. aufgrund von Wohnungs-sanierung und –nachfrage, gibt. Diese Konstellation aus Potenzialen und Problemen bedarf dringend mehr Aufmerksamkeit und finanzieller Förderung im Stadtumbau-prozess, im Gegensatz zu den peripheren Großwohnsiedlungen überwiegend durch Aufwertungsmaßnahmen.

schnell sinkende Leerstände durch Stadtumbau in den Großwohnsiedlungen

verfestigtes, hohes Leerstandsniveau in den Altbaustadtvierteln

Indikator	Tendenz			
	Großwohnsiedlungen	Innenstadt + Lutherpl./Thür. Bhf.	Paulusviertel und Giebichenstein	Gesundbrunnen u. Damschkestr.
Bevölkerungsentwicklung 2005	↘	↗	↗	→
Bevölkerungsentwicklung 2004 durch Außenwanderung	↘	↗	↗	↘
Bevölkerungsentwicklung 2004 durch Binnenwanderung	↘	↘	↘	↗
Bevölkerungsentwicklung 2004 durch natürliche Entwickl.	↘	↗	↗	↘
Absolute Anzahl Bewohner 60 Jahre und älter 2004	↗	→	↗	↗
Absolute Anzahl Bewohner unter 20 Jahren 2004	↘	↘	→	↘
Anteil der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger (HLU) 2004	↗	→	→	→
Fertiggestellte Wohnungen 2004	Saldo negativ	→	↗	→
Baugenehmigungen 2004	Saldo negativ	→	↘	↘
Wohnungsabgänge (Abgangsgenehmigungen) 2004	↗↗	↗	→	→
vollzogener Abriss in Stadtumbaugebieten 2004/2005	↗↗	↗		
Anzahl leerstehender Wohnungen Mitte 2005 (zu 2004)	↘↘	→	↘	→

Die Wohnungsmarktakeure bewerteten im Barometer 2005 die Marktlage in allen Großwohnsiedlungen als entspannt bis sehr entspannt, am schlechtesten in der Silberhöhe, mit deutlichem Abstand gefolgt von den anderen Großwohnsiedlungen. Innerhalb des umzustrukturierenden Stadtraumes werden die zwei südlichen Innenstadtviertel wie 2004 als tendenziell entspannt bewertet, die Nördliche Innenstadt als ausgewogen. In den konsolidierten Altbaustadtvierteln herrscht eine ausgewogene Marktlage, während es 2004 z. T. leichte Nachfrageüberhänge gab.

starke Polarisierung der Wohnungsmarktlage: Großwohnsiedlungen „(sehr) entspannt“, andere Teilräume tendenziell ausgewogen



7. Vergleich von Prognose und Planung zur tatsächlichen Entwicklung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept WOHNEN 2001 der Stadt Halle (Saale) trifft Aussagen zum angestrebten Rückbau des Wohnungsbestandes. Die Planungen zur Reduzierung des Leerstandes bzw. zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes beruhen auf Annahmen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbautätigkeit. Um gegebenenfalls die Planungen anzupassen, sollen die Prognoseannahmen und Planungen kontinuierlich der tatsächlichen Entwicklung gegenübergestellt werden. Wo Aussagen nur für Mehrjahreszeiträume (z. B. bis 2010) vorliegen, wurden für eine jährliche Überprüfung jährliche Durchschnittswerte zugrunde gelegt.

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Halle (Saale) verlief deutlich günstiger als in der Planung zugrunde gelegt (Tabelle 7.1). Zwar ist die Zweitwohnsitzsteuer der wichtigste Einflussfaktor hierfür, aber auch die anderen relevanten Entwicklungsfaktoren – Wanderung und natürliche Bevölkerungsentwicklung – haben sich positiver als erwartet entwickelt. Die positive Abweichung von der aktualisierten IWI Prognose (Basisjahr 2002) betrug zum Jahresende 2003 bereits 3.778 Einwohner und ist bis Jahresende 2005 auf 7.959 Einwohner angewachsen. Halle verliert mit ca. 1.000 Einwohnern pro Jahr deutlich langsamer an Bevölkerung. Wenn man die Zweitwohnsitze einbezieht, ist der Rückgang jedoch etwa doppelt so hoch. Die Prognose geht von 216 Tsd. Einwohnern 2010 und 205 Tsd. im Jahr 2015 aus. Falls der gegenwärtige Trend zu moderateren Bevölkerungsverlusten der Stadt anhält – davon geht auch die z. Zt. erarbeitete Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes aus – könnte die Bevölkerungszahl Halles 2010 bei ca. 230 Tsd. Einwohnern und 2015 bei über 220 Tsd. Einwohnern liegen. In der Konsequenz bedeutet dies eine annähernd stabile Haushaltsentwicklung bis 2010 und damit gleichbleibende Nachfrage nach Wohnungen. Die Wohnungsleerstände würden im Moment auch ohne das Stadtumbau-Ost-Programm kaum weiter wachsen, nur etwa im Umfang der Neubautätigkeit.

Einwohnerzahl günstiger als prognostiziert; Einfluss der Zweitwohnsitzsteuer beachten

2015 noch über 220.000 Einwohner in Halle erwartet

Tabelle 7.1: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der Bevölkerung 2003-2005

	2003	2004	2005
Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung	238.078	237.093	235.959
Bevölkerungsprognose IWI Leipzig 2003*	234.300	231.000	228.000
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung (abs.)	3.778	6.093	7.959
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung (in %)	1,6	2,6	3,5

*Basisjahr 2002

Die Baufertigstellungen lagen im Jahr 2004 erstmals seit 2001 wieder über den Annahmen für einen Jahresdurchschnitt im Stadtentwicklungskonzept (+19%, Tabelle 7.2). Ursächlich ist die wie in den Vorjahren deutlich über den Erwartungen liegende Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern (+49%). Die kumulierte Entwicklung der Jahre 2001 bis 2004 übertrifft die Annahmen des Stadtentwicklungskonzeptes um fast das Doppelte (+85%). Nach 2001 erstmals wieder erreicht wurden die erwarteten Fertigstellungen im Segment der 1-2-Familienhäuser. Die kumulierte Entwicklung von 2001 bis 2004 bleibt dennoch leicht unter den Annahmen des Stadtentwicklungskonzeptes zurück (-12%). Eine Verzerrung der Baustatistik unterschätzt die tatsächliche Entwicklung etwas (siehe Kap. 3.1). Dies berücksichtigend, bleibt die kumulierte Entwicklung 7% unterhalb der Erwartungen.

Baufertigstellungen 2004 über den Erwartungen, ursächlich durch Zuwachs im Mehrfamilienhausbau

Die vollzogenen Wohnungsabbrüche in der Stadt Halle (Saale) lagen in den Jahren 2004 und 2005 sehr hoch, deutlich über den Annahmen des Stadtentwicklungskonzeptes (Tab. 7.3). Da der Stadtumbau erst verspätet im Jahr 2003 wirksam wurde, besteht dennoch ein Rückstand in der kumulierten Entwicklung 2001 bis 2005 von 20%. Diese Statistik berücksichtigt ausschließlich das Stadtumbau-Ost-Programm. Jedoch sind auch einige hundert WE außerhalb des Stadtumbau-

Rekord-Abrißzahlen in den Jahren 2004 und 2005: Stadtumbau hat verspäteten Beginn fast kompensiert



Ost-Programms im Altbau abgerissen worden – eine genaue Statistik liegt hierzu nicht vor. Der tatsächliche Abrissrückstand ist somit etwas geringer.

Tabelle 7.2: Erwartete und tatsächliche Baufertigstellungen 2001-2004

Merkmal	Wohnungen*		
	insgesamt	In 1-2-FH	In MFH
Erwartet: Baufertigstellungen 2001-2010 insgesamt	5.600	3.800	1.800
Baufertigstellungen - Jahresdurchschnitt	560	380	180
2001: Tatsächliche Baufertigstellungen 2001	942	407	551
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (abs.)	382	27	371
prozentual	68%	7%	206%
2002: Tatsächliche Baufertigstellungen 2002	515	218	297
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (abs.)	-45	-162	117
prozentual	-8%	-43%	65%
2003: Tatsächliche Baufertigstellungen 2003	527	309	218
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (abs.)	-33	-71	38
prozentual	-6%	-19%	21%
2004: Tatsächliche Baufertigstellung 2004	666	397	269
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (abs.)	106	17	89
prozentual	19%	5%	49%

* aufgrund der Datenstruktur kann es zu Abweichungen zwischen der Gesamtsumme und den Teilsummen kommen

Tabelle 7.3: Geplante und tatsächliche Abgänge von Wohnungen 2001-2005

	Wohnungen
Planung: Abbrüche 2001-2010 (disproportionale Verteilung Teilphasen)	17.600
Abbrüche Jahresdurchschnitt 2001-2004	1.700
Abbrüche Jahresdurchschnitt 2005-2010	1.800
2001: Abriss von Wohnungen in Plattenbaugebieten 2001	215
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	-1.485
prozentual	-87%
2002: Abriss von Wohnungen in Plattenbaugebieten 2002	172
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	-1.528
prozentual	-90%
2003: geförderter Abriss von Wohnungen (Stadtumbau-Ost) 2003	1.398
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	-302
prozentual	-18%
2004: geförderter Abriss von Wohnungen (Stadtumbau-Ost) 2004	2.832
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	1.132
prozentual	67%
2005: geförderter Abriss von Wohnungen (Stadtumbau-Ost) 2005	2.255
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	455
prozentual	25%

Bei den Prognosen und Planungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes WOHNEN 2001 kam es zu Über- und Unterschätzungen, die den Stellenwert eines guten Monitoring des Stadtumbaus aufzeigen. Die Einwohnerzahl und insbesondere die Haushaltszahl liegen deutlich über den Erwartungen. Dies hat u. a. den wesentlichen Effekt, dass die Leerstände aufgrund der Nachfragestabilität kaum wachsen werden, im wesentlichen nur im Umfang der Neubautätigkeit. Dies ist in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

Die Baufertigstellungen im Segment der 1-2-Familienhäuser liegen im Prognosekorridor. Zwar muss man sehen, ob der Wegfall der Eigenheimzulage zu verringerter Bautätigkeit führt, zumal eine Erhöhung der Landesförderung in Sachsen-Anhalt dies teilweise kompensiert. Wesentlich für die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes ist jedoch, dass der anhaltende Flächenbedarf nach 2010 kalkuliert werden muss, da das integrierte Stadtentwicklungskonzept von 2001 nur bis 2010 plant. Nach Realisierung der Großstandorte Heide-Süd, Büschdorf und

Abweichungen der Entwicklung von den Prognosen bedingen Korrekturbedarf in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes



Wörmnitz sind mittelfristig Baulandengpässe absehbar, die zu erneuten Suburbanisierungsverlusten der Stadt führen würden. Ebenfalls überdacht werden müssen die Annahmen für den Geschosswohnungsbau. Trotz enorm hoher Leerstände spielt der Mehrfamilienhausbau immer noch eine gewisse Rolle in Halle. Ursächlich für die höhere Bautätigkeit könnte vermutlich auch die Bestandsstruktur mit den beispielsweise immer noch hohen Anteilen an Plattenbauwohnungen in Halle sein. Diese werden als zeitgemäße Wohnform überwiegend abgelehnt.

Das geplante Abrissvolumen bedarf keiner Korrektur. Die Rekordabrisse 2004 und 2005 haben den verspäteten Beginn des Stadtumbauprogramms fast kompensiert. Der Umbauprozess könnte in den Großwohnsiedlungen im Jahr 2010 weit fortgeschritten sein. In Halle erweist es sich immer mehr als Engpass, dass die Entwicklung der innerstädtischen Altbaustadtviertel zurückbleibt. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen ist hier immer noch etwa so hoch wie zur Wendezeit. Der städtebauliche Wert dieser Bestände lässt Abrisse überwiegend nicht zu. Hier müsste die Aufwertungskomponente des Stadtumbaus – oder eine andere Sanierungsförderung – stärker zur Geltung kommen, damit sich die Zahl der bewohnbaren Altbauwohnungen in Halle erhöht.

Umbauprozess in den Großwohnsiedlungen erfolgreich, aber Entwicklung der Altbau-stadtviertel bleibt zurück

8. Zusammenfassende Bewertung

Die Lage auf dem Hallenser Wohnungsmarkt ist nach wie vor schwierig. Der Markt ist 2004/2005 von widersprüchlichen Tendenzen geprägt. Positiv sind folgende Entwicklungen zu bewerten:

- Der Rückgang der Bevölkerung hat sich gegenüber der Situation bis zum Jahr 2002 deutlich abgeschwächt. Die Zahl der Wohnberechtigten sinkt z. Zt. um ca. 2.000 jährlich, die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz um ca. 1.000.
- Alle Faktoren der Bevölkerungsentwicklung sind besser als von den Prognosen der letzten Jahre vorausgesagt: es wurden etwas mehr Kinder geboren, mit dem Umland u. den Neuen Bundesländern konnten 2005 Wanderungsgewinne erzielt werden, der Migrationsverlust mit den Alten Bundesländern ist stark gesunken.
- Die Zahl der Haushalte als wesentlicher Nachfrageparameter für den Wohnungsmarkt ist fast stabil und könnte es bis etwa 2010 auch bleiben.
- Der Stadtumbau-Ost ist seit 2003 mit sehr hohen Abrisszahlen äußerst erfolgreich: 6.500 Wohnungen wurden bereits abgerissen.
- Die Leerstände sind erheblich zurückgegangen auf ca. 25.000 WE Mitte 2005. Die Wohnungsunternehmen haben bereits ca. 1/3 ihrer Leerstände abgetragen.
- Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser konnte ein Miniboom 2004 erstmals die Fertigstellungszahlen des Umlandes leicht übertreffen.
- Das Mietpreisniveau ist stabil, die Wohnzufriedenheit hoch.
- Bei sanierten Altbauwohnungen gibt es eine ausgewogene Marktlage, in guten Wohnlagen und bei kleinen Wohnungen sogar Nachfrageüberhänge.

Andererseits ist der Wohnungsmarkt auch durch zahlreiche eher negative Faktoren gekennzeichnet:

- Der Arbeitsmarkt ist sehr schlecht, der Beschäftigungsrückgang immer noch nicht gestoppt.
- Bei anhaltend hoher Arbeitslosigkeit lebt ein beachtlicher Teil der Bevölkerung in prekären Einkommensverhältnissen. Die Zahl der einkommensschwachen Haushalte ist stark gewachsen bei einem gleichzeitigen Ende des Wachstums der einkommensstarken Haushalte.
- Die Alterung der Bevölkerung hat ein erhebliches Ausmaß erreicht. Halle ist vom demographischen Wandel stark betroffen. Das Schrumpfen der Stadt ist zur Hälfte ein Verlust an Kindern und Jugendlichen, die mit ihren Eltern wegziehen oder nicht geboren wurden.
- Die Wohneigentumsbildung ist zu schwach, wäre aber z. B. zur Erhöhung der Bindungskraft an die Stadt Halle dringend zu stärken.
- Einkommensschwache Haushalte haben zunehmend Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden. Spätestens seit Hartz IV gibt es einen erhöhten Bedarf an kostengünstigen Substandardwohnungen.
- Der Erfolg des Stadtumbau-Ost-Programms zeigt sich in den Großwohnsiedlungen und bei den Wohnungsunternehmen. Demgegenüber ist die Situation in den identitätsprägenden Altbaustadtvierteln der Stadt vielerorts problematisch, von anhaltend hohen Leerständen und Sanierungsstau geprägt – trotz ihrer beeindruckenden Renaissance als Wohnstandorte und ihrer sozialen Stabilität.
- Die Segregation nach Alter und sozialen Merkmalen ist in Halle deutlich gestiegen und erzeugt Interventionsbedarf.
- Die innerstädtische Mobilität als Gradmesser der Wohnungsmarktentspannung ist wieder deutlich angestiegen, möglicherweise vom Umzugsmanagement im Stadtumbau beeinflusst.
- Weitere Marktindikatoren zeigen ein hohes Maß an Entspannung. Das Investitionsklima bleibt schlecht.

Der Wohnungsmarkt in Halle ist weiter ohne klare Tendenz in eine Richtung. Der wichtigste Faktor am Ende der Kausalkette ist das Stadtumbau-Ost-Programm mit dem Erfolg eines starken Leerstandsabbaus 2003-2005. Fundamental hängt die Marktentwicklung am Gelingen einer wirtschaftlichen Stabilisierung der Region.