



WOHNUNGSMARKTBERICHT der Stadt Halle (Saale) 2018

Stadt Halle (Saale)

Wohnungsmarktbericht 2018

Dezember 2018

IMPRESSUM

Herausgeber:

Stadt Halle (Saale)
Der Oberbürgermeister

Verantwortlich:

Geschäftsbereich
Stadtentwicklung und Umwelt
Beigeordneter
René Rebenstorf

Text/Gestaltung/Redaktion:

Fachbereich Planen,
Abteilung Stadtentwicklung
und Freiraumplanung
Ortrud Diemer
Mario Wittenberg

Kontakt:

Fachbereich Planen
Hansering 15
06108 Halle (Saale)
Karsten Golnik
Tel.: (0345) 221 - 6253
Fax: (0345) 221 - 6277
E-Mail: karsten.golnik@halle.de

Ortrud Diemer
Tel.: (0345) 221 - 4736
Fax: (0345) 221 - 6277
E-Mail: ortrud.diemer@halle.de

Mario Wittenberg
Tel.: (0345) 221 - 6257
Fax: (0345) 221 - 6277
E-Mail: mario.wittenberg@halle.de
Internet: www.halle.de

Vorwort

Mit dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht 2018 dokumentiert die Stadt Halle (Saale) die aktuelle Situation und die Entwicklungen auf dem halleschen Wohnungsmarkt. Damit stellt dieser Bericht eine wichtige Handreichung für Immobilienmarktakteure, Wohnungsunternehmen und weitere interessierte Akteure sowie Einwohnerinnen und Einwohner dar.

Der hallesche Wohnungsmarkt weist seit dem letzten Bericht 2013 eine erstaunliche Erfolgsgeschichte auf. Halle ist wieder interessant für Investoren. Inzwischen kann man den halleschen Wohnungsmarkt in weiten Teilen der Stadt als ausgewogen bezeichnen: einerseits lohnen sich Investitionen wieder, andererseits sind die Wohnkosten im Großstadtvergleich eher durchschnittlich und die breite Wohnraumversorgung ist gesichert. Damit zeigt Halle weder die Überhitzungs- und Verknappungserscheinungen der großen Metropolen in Deutschland noch die anhaltende Investitions- und Nachfrageschwäche stagnierender Wohnmarktregionen.

Die stadträumliche Reparatur der Innenstadtgebiete ist äußerst erfolgreich. Der Wohnungsleerstand nähert sich dem marktüblichen Rahmen an. Die sozialen Indikatoren und die Zufriedenheitswerte weisen in eine positive Richtung. Der wirtschaftliche Aufschwung zeigt sich in steigenden Wohnflächen, einem Wiederspringen des Neubaumarktes für Mietwohnungen, einer steigenden Eigentumsquote und einem wachsendem Segment anspruchsvollen Wohnens.

Insgesamt zeigt sich, dass die Anstrengungen zur Weiterentwicklung des halleschen Wohnungsmarktes Früchte tragen. Um das gesamtstädtische Ziel zu erreichen, für Menschen in jeder Lebenslage ein nachfragegerechtes Wohnraumangebot vorzuhalten, setzt die Stadt Halle (Saale) weiterhin auf kluge Strategien und eine enge Abstimmung aller relevanten Akteure. Hier sind wir in Halle auf einem guten Weg.



René Rebenstorf

Beigeordneter für
Stadtentwicklung und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

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

1. Allgemeine Rahmendaten zum Wohnungs- und Immobilienmarkt 7

 1.1 Überblick zur Entwicklung der allgemeinen Rahmendaten 9

2. Wohnungsnachfrage 10

 2.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung 10

 2.2 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 14

 2.3 Beschäftigung und Einkommen 16

 2.4 Wohnungsversorgung und Nachfragetrends 19

 2.5 Exkurs: Abschätzung des Potenzials für die Wohneigentumsbildung 21

 2.6 Überblick zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage 21

3. Wohnungsangebot..... 24

 3.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand 24

 3.2 Bilanz des Stadtumbau-Programms 28

 3.3 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsangebots 29

4. Immobilienmarkt und Baulandangebot 31

 4.1 Immobilienmarkt 31

 4.2 Baulandpotenziale 34

 4.3 Überblick zur Entwicklung des Immobilienmarktes und der Baulandpotenziale 36

5. Wohnungsmarktentwicklung 38

 5.1 Mieten 38

 5.2 Fluktuation und Wohnzufriedenheit 41

 5.3 Wohnungsleerstand 42

 5.4 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsmarktes 44

6. Teilräumliche Beobachtung 46

 6.1 Wohnungsnachfrage 46

 6.1.1 Bevölkerungsentwicklung 46

 6.1.2 Teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzung 54

 6.1.3 Altersstruktur 56

 6.1.4 Sozioökonomische Indikatoren 57

 6.1.5 Wohnungsversorgung und Nachfragetrends 62

6.2 Wohnungsangebot	62
6.2.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand.....	62
6.2.2 Wohnlagekarte für Halle (Saale).....	63
6.2.3 Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost-Programms	64
6.3 Wohnungsmarktentwicklung	65
6.3.1 Mietentwicklung	65
6.3.2 Wohnzufriedenheit	66
6.3.3 Wohnungsleerstand	69
6.4 Überblick zur teilträumlichen Entwicklung.....	71
7. Der hallesche Wohnungsmarkt aus Expertensicht: Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2018	73
7.1 Nachfragestruktur aus Sicht der Wohnungsmarktakteure	73
7.2 Investitionsklima und Umland aus Sicht der Wohnungsmarktakteure	75
7.3 Merkmale des halleschen Wohnungsmarktes aus Sicht der Wohnungsmarktakteure.....	77
7.4 Aktuelle und künftige Lage am Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktakteure	78
7.5 Überblick zu den Ergebnissen des Wohnungsmarktbarometers 2018	82
8. Hallesche Wohnungsmarktdaten im Städtevergleich	83
9. Zusammenfassung	85
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	86

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

Einführung: Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem der Stadt Halle (Saale)

Die Stadt Halle (Saale) hat sich der Herausforderung des massiven Strukturwandels am haleschen Wohnungsmarkt mit der Stadtentwicklungskonzeption WOHNEN 2001 – dem ersten integrierten Stadtentwicklungskonzept – angenommen, die 2007 als Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK 2007 und mit dem ISEK Halle 2025 fortgeschrieben wurde. Die Doppelstrategie des Stadtumbaus, nicht marktfähige Wohnungsbestände zurückzubauen sowie andere Bestände und deren Wohnumfeld aufzuwerten, zielte auf eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes und die Stärkung der Innenstadt. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist dabei vielschichtig, ja widersprüchlich: Bei deutlichen Überangeboten in bestimmten Marktsegmenten können gleichzeitig Knappheiten in anderen Segmenten bestehen. Ein Wandel der Nachfragestruktur kann wiederum neue Chancen bieten.

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

Die Wohnungsmarktbeobachtung beruht im Wesentlichen auf drei Bausteinen: der Auswertung von Indikatoren der amtlichen und verwaltungsinternen Statistik, der kommunalen Einwohnerumfrage und den Ergebnissen einer schriftlichen Befragung von Wohnungsmarktakteuren (Wohnungsmarktbarometer). Die *Einwohnerumfrage* wird regelmäßig in Kooperation mit der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg als schriftliche Befragung realisiert, zuletzt 2017. Sie beruht auf einer relativ großen Stichprobe von ca. 6.000 Einwohnern Halles und erreicht hohe Rückläufe, womit sie für die Stadtbevölkerung repräsentativ ist. Mit dem *Wohnungsmarktbarometer* sollen qualitative Bewertungen des Wohnungsmarktes, die nicht durch objektive statistische Indikatoren greifbar sind, sowie die Stimmungslage dargestellt werden. Von den im Frühjahr 2018 kontaktierten 63 Wohnungsmarktakteuren liegen 36 Antworten vor, der Rücklauf lag bei 57 %. Die Befragten kommen zu 28 % aus Wohnungsunternehmen und der Gruppe der Makler/Hausverwalter. Bauwirtschaft ist mit 11 % und Wissenschaft sind mit 14 % vertreten. Für die Beteiligung der Wohnungsmarktakteure sei an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

Der vorliegende Bericht ist der achte Wohnungsmarktbericht und basiert bis auf wenige Ausnahmen auf dem Datenstand des Vorjahres - Jahresende 2017. Eine Fortschreibung soll, nach der Unterbrechung durch die Erarbeitung des ISEK Halle 2025 – zukünftig weiterhin im regelmäßigen Turnus erfolgen.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes hat in den vergangenen Jahren in Halle eine verstärkte Aufmerksamkeit erfahren. Aktuell liegen aus der Erarbeitungsphase des ISEK Halle 2025 eine Wanderungsanalyse, eine Expertise zum selbstgenutzten Eigentum, eine wohnungswirtschaftliche Expertise (alle 2014) sowie das Gutachten Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Halle (Saale) 2015 vor. Letzteres wird im laufenden Jahr aktualisiert. Der Prozess der Fortschreibung des ISEK Halle 2025 wurde 2017 erfolgreich abgeschlossen.

Strukturwandel des Wohnungsmarktes

Wohnungsmarktbeobachtung: Trendwechsel frühzeitig erkennen

Datengrundlagen: amtliche Statistik, Einwohnerumfrage und Wohnungsmarktbarometer

Wohnungsmarktbarometer: qualitative Faktoren, Stimmungslage

Achter Wohnungsmarktbericht

Verstärkte Aufmerksamkeit für Wohnungsmarktentwicklung

1. Allgemeine Rahmendaten zum Wohnungs- und Immobilienmarkt

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

Die Einwohnerzahl der Bundesrepublik Deutschland betrug im Jahr 2017 82,79 Mio. Damit liegt sie ca. 2,02 Mio. bzw. 2,5 % höher als 2013. Für Sachsen-Anhalt ergibt sich dagegen eine Abweichung von -22.000 Einwohnern bzw. -1,0 %. Seit dem Maximum im Jahr 2002 ist die Einwohnerzahl Deutschlands bis 2009 kontinuierlich zurückgegangen. Im Jahr 2010 deutete sich eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen an und 2012 wurde erstmals seit Langem wieder ein Bevölkerungsgewinn verzeichnet, der im Jahr 2015 seinen Höhepunkt erreichte (Abbildung 1.1). Grund für diese positive Entwicklung ist ein deutlicher Anstieg der Zuwanderung, welche auch im Kontext mit Fluchtbewegungen aus Krisenregionen nach Europa steht. Durch den positiven Wanderungssaldo, der 2015 mit 1.139.000 Personen den höchsten Wert seit 1995 erreicht, konnte das konstant hohe Geburtendefizit überkompensiert werden.

In Sachsen-Anhalt hält der Rückgang der Bevölkerungszahl an. Nach einer zwischenzeitlichen leichten Stabilisierungstendenz zeigt sich für Sachsen-Anhalt, dass die prozentualen und absoluten Einwohnerverluste in den letzten beiden Jahren wieder zunehmen (2017: -12.919 Einwohner, -0,58 %). Im bundesweiten Vergleich ist Sachsen-Anhalt das Land mit den relativ höchsten Bevölkerungsverlusten. Im Zeitraum 2005 bis 2012 lag dieser bei -8,5 %. In den folgenden Jahren 2013 bis 2017 ist der Einwohnerrückgang in Sachsen-Anhalt mit -0,96 % deutlich geringer.

Wachstum der Einwohnerzahlen in Deutschland...

... weiterer Bevölkerungsrückgang in Sachsen-Anhalt

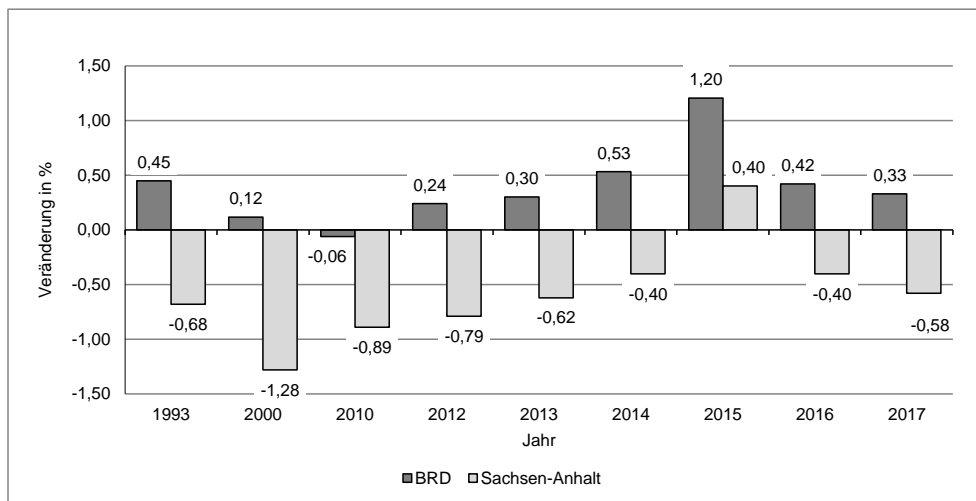


Abbildung 1.1: Prozentuale Veränderung der Einwohnerzahl in der BRD und im Land Sachsen-Anhalt gegenüber dem Vorjahr

Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist seit dem Jahr 2013 jährlich deutlich gewachsen. Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr lag bei 2,2 % (2013), 3,3 % (2014), 2,3 % (2015) und 2,5 % (2016). Am Arbeitsmarkt spiegelt sich diese positive Tendenz sehr deutlich wider. Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich 2017 auf 44,29 Mio. erhöht. Die Arbeitslosenquote 2017 hat einen langjährigen Tiefststand von 5,7 % erreicht - der niedrigste Wert, der im vereinigten Deutschland seit 1990 erreicht wurde.

deutlicher wirtschaftlicher Aufschwung

In Sachsen-Anhalt hingegen stagniert das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt seit 2013. Betrachtet man das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner, ist infolge der leicht negativen Einwohnerentwicklung eine Steigerung zu verzeichnen (2013: 2,5 %, 2014: 2,3 %, 2015: 2,8 %, 2016: 2,3 %). Damit war die Steigerung in den Jahren 2013 und 2015 sogar höher als im Bundesdurchschnitt. Die Zahl der Erwerbstätigen in Sachsen-Anhalt stagniert in den letzten Jahren und lag 2017 bei 1,01 Mio. Die Zahl der Arbeitslosen sank - dem gesamtdeutschen Trend folgend - weiter auf 8,4 %.

weiter sinkende Arbeitslosigkeit in Sachsen-Anhalt

Die verfügbaren Einkommen der Haushalte in den neuen Bundesländern sind in den vergangenen Jahren leicht gestiegen. Im Jahr 2016 verfügten knapp 63 % der Haushalte in den neuen Bundesländern über ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 1.500 Euro (2005: 47 %, 2009: 50 %, 2011: 54 %). Der Anteil der Haushalte der unteren Einkommensgruppe (< 900 Euro) ist auf 11,6 % gesunken (Abbildung 1.2). In Sachsen-Anhalt lag das verfügbare Jahreseinkommen je Einwohner 2016 bei 18.648 Euro und betrug damit etwa 85,0 % des Bundesdurchschnitts. Gegenüber dem Vorjahr ist das verfügbare Einkommen mit +2,7 % in Sachsen-Anhalt deutlich stärker gewachsen als bundesweit (+2,1 %).

**leicht steigende
Einkommen in den
neuen Ländern**

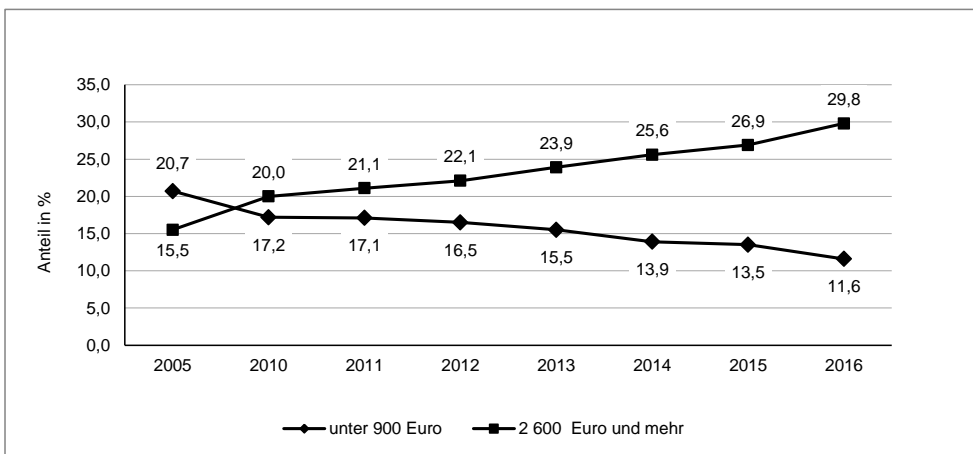


Abbildung 1.2: Entwicklung des Anteils der Haushalte der oberen und unteren Einkommensgruppen an den Haushalten in den neuen Ländern (Mikrozensus)

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Verbraucherpreisindizes für Sachsen-Anhalt zeigen bis 2017 eine deutliche Steigerung (Abbildung 1.3). Im Zeitraum 2010 bis 2013 betrug der Anstieg im Mittel +1,8 Prozentpunkte, in den darauffolgenden Jahren verminderte sich der Anstieg kontinuierlich auf deutlich unter 1 %, bis im Jahr 2017 wieder ein Anstieg um +1,6 Prozentpunkte erfolgte. Insbesondere bis 2013 unterdurchschnittlich gestiegen sind die Wohnkosten; die seitdem dem Verlauf des Gesamtindex mit geringfügig stärkerem Anstieg folgen. Der Preisanstieg bei den Wohnkosten wird vor allem durch steigende Wohnnebenkosten, insbesondere steigende Energiekosten, verursacht. Die bundesweit starke Erhöhung der Wohnkosten ist bis 2017 in Sachsen-Anhalt im Landesdurchschnitt noch nicht zu verzeichnen.

**Preissteigerungen bei
den Wohnnebenkosten**

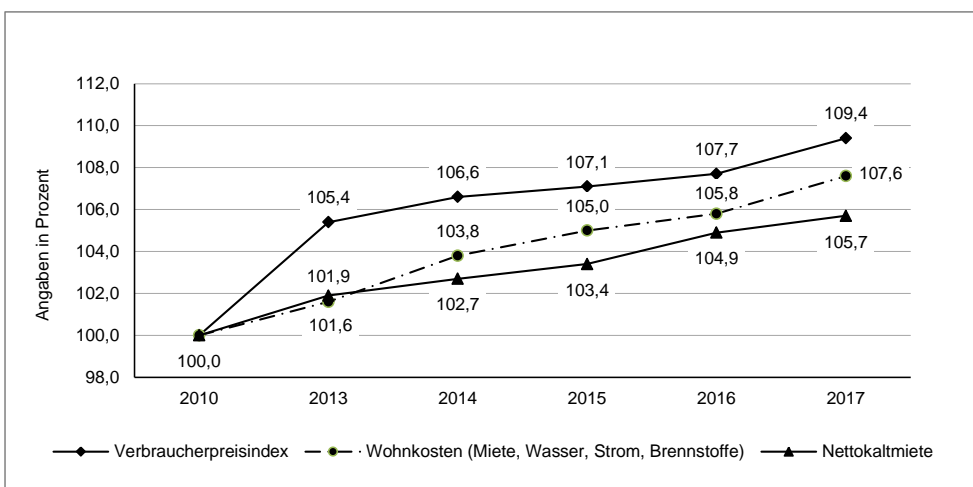


Abbildung 1.3: Verbraucherpreisindizes des Landes Sachsen-Anhalt 2010 bis 2017

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

**erneut neuer Tiefstand
beim Zinsniveau für
Wohnungsbaukredite**

Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist im Zusammenhang mit der auf den Immobilienmarkt übergreifenden Finanzkrise seit Ende 2008 fast kontinuierlich

gesunken. Das Zinsniveau erreichte im Jahr 2016 einen Tiefstand von 1,43 %. Zum Jahresende 2017 bewegte sich das Zinsniveau bei 1,65 %.

1.1 Überblick zur Entwicklung der allgemeinen Rahmendaten

In den Jahren 2013/2017 ging die Einwohnerzahl in Sachsen-Anhalt etwas geringer als in den Vorjahren zurück (Stabilisierungstendenz). Dagegen ist auf Bundesebene, getragen durch eine stark gestiegene Zuwanderung, 2016 wieder ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen.

Die Wirtschaft hat sich in den letzten Jahren von den Folgen der internationalen Wirtschafts- und Finanzkrise erholt und befindet sich in einer lang anhaltenden Wachstumsphase, der Arbeitsmarkt spiegelt diese Tendenz deutlich wider. Das verfügbare Einkommen der Haushalte in Sachsen-Anhalt ist leicht angestiegen, stärker als die Verbraucherpreise. Gleichzeitig stiegen die Verbraucherpreise unterdurchschnittlich. Die Erhöhung der Wohnkosten in Sachsen-Anhalt wurde nicht mehr wie in den vergangenen Jahren ausschließlich durch wachsende Wohnnebenkosten getragen, sondern auch durch steigende Kaltmieten. Die Zinsen für Wohnungsbaukredite zeigen 2017 eine steigende Tendenz.

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung Bundesrepublik Deutschland 2017	↗
Bevölkerungsentwicklung Sachsen-Anhalt 2017	↘
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner Bundesrepublik 2016	↗
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner Sachsen-Anhalt 2016	↗
Verfügbares Einkommen Sachsen-Anhalt 2016	↗
Verbraucherpreise Sachsen-Anhalt 2017	↗
Nettokaltmiete Sachsen-Anhalt 2017	→↗
Wohnungsbaukredite (Festzins > 5 bis 10 Jahre) 2013/2017	↘→

2. Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage wird im Wesentlichen von der Entwicklung der Bevölkerungszahl bzw. der Zahl der Haushalte und deren Einkommen bestimmt. Zur weiteren Einschätzung des Nachfragepotenzials werden Einflussfaktoren analysiert, die die sozioökonomische Situation abbilden (Beschäftigung, Transfereinkommen). Die aktuelle Versorgungssituation mit Wohnraum sowie angestrebte Veränderungen und Nachfragetrends werden anhand der Ergebnisse der Einwohnerumfragen aufgezeigt.

2.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Seit 2013 ist in Halle ein deutliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, wobei das Wachstum im Jahr 2015 mit +4.769 Einwohnern einen Nachwende-Rekord darstellt. Dieser hohe Wert ist ein Ergebnis starker Zuwanderung aus weltweiten Krisengebieten. In den beiden Jahren 2016 und 2017 reduzierte sich das Wachstum auf ca. +1.400 Einwohner pro Jahr.

Einen nicht unerheblichen Anteil an der Bevölkerungsentwicklung hat die Bildungszuwanderung. So haben die Studierendenzahlen an den halleischen Hochschulen im Wintersemester 2017/2018 mit 21.532 Studierenden den Höchstwert von 2013/2014 (21.589 Studierende) fast erreicht. Eine weiter steigende Studierendenzahl ist für die nächsten Jahre eher unwahrscheinlich - aufgrund begrenzter Kapazitäten und erreichter Finanzierungslimits der Hochschulen in der Stadt. Der Zuzug von Studierenden konnte den wegen des starken Geburtenknicks Anfang der 90er Jahre auftretenden Rückgang in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen bis 2015 nicht kompensieren. Seit dem zeigt sich jedoch eine gegenläufige Entwicklung (Tabelle 2.1).

**anhaltendes
Bevölkerungs-
wachstum in Halle**

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

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

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Die natürliche Bevölkerungsbewegung, d. h. der Saldo aus Geburten und Sterbefällen, ist seit vierzehn Jahren etwa konstant. Das Geburtendefizit liegt in einem Korridor von ca. 650 bis 750 pro Jahr, Ausnahmen gibt es hierbei in den Jahren 2013 (-953) und 2015 (-904). In den Jahren 2013 bis 2017 steigen die Geburtenzahlen um 15,4 % von 2.070 auf 2.388 an, wobei das Jahr 2017 den zwanzigjähri-

gen Höchstwert darstellt. Die Zahl der Sterbefälle bewegt sich in einem Bereich von ca. 2.900 - 3.100 pro Jahr und ist damit etwa so hoch wie in den 1990er Jahren. Bei einer sich zukünftig verkleinernden potenziellen Elterngeneration, einer wahrscheinlich wachsenden Zahl der Gestorbenen - aufgrund der stark zunehmenden Zahl Hochaltriger - wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung künftig ungünstiger verlaufen.

trotz steigender
Geburtenzahlen,
weiterhin
Geburtendefizit

Für die steigenden Einwohnerzahlen in Halle ist die räumliche Bevölkerungsbewegung verantwortlich (Abbildung 2.1). Nachdem infolge der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer bereits 2003 kurzzeitig Wanderungsgewinne auftraten, wird für das Jahr 2009 erstmals seit 1993 ein geringer „echter“ positiver Wanderungssaldo ausgewiesen. Dieser Trend setzt sich in den Folgejahren leicht verstärkt fort und erreicht einen Höhepunkt im Jahr 2015 mit einem Saldo von +5.683 Personen. In den nachfolgenden Jahren betragen die Saldi ca. +2.000 Personen. Die Zahl der Wegzüge hat sich vom Höhepunkt 1998 (17.654) bis 2017 (12.139) um ca. 30 % reduziert, ist aber in den letzten fünf Jahren wieder leicht angestiegen (+7 %). Die Zahl der Zuzüge steigt seit 2007 kontinuierlich an. Seit acht Jahren liegen die Zuzugszahlen bei über 11.000, in den letzten fünf Jahren sogar deutlich darüber. So wurden in den Jahren 2015 (17.686), 2016 (15.883) und 2017 (14.129) das Maximum aus dem Jahr 2003 (13.671) überschritten. Damit stellen diese Jahre die höchsten Zuzugswerte seit der Wende dar. Mit dem seit 2010 deutlich positiven Wanderungssaldo erweist sich Halle neben Magdeburg als „Bevölkerungsmagnet“ in Sachsen-Anhalt.

steigende Zuzüge als
Ursache des positiven
Wanderungssaldos

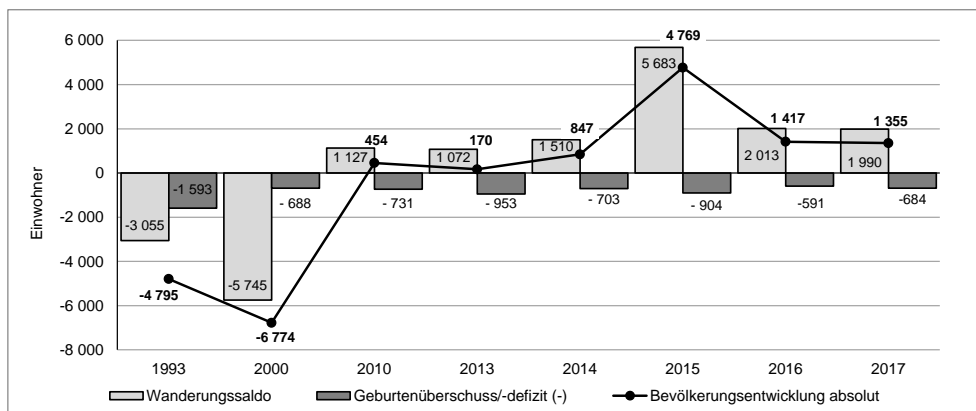


Abbildung 2.1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle (Saale) nach Komponenten
Anmerkung: Summenabweichungen zwischen Komponenten der Entwicklung und Gesamtentwicklung auf Grund von Abweichungen der Primärdatensätze möglich.
Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Der Wanderungssaldo, aufgesplittet nach Herkunfts- bzw. Zielgebieten der Wandernden (Abbildung 2.2) zeigt deutlich, dass die positive Tendenz in erster Linie auf die Bildungszuwanderung (dominanter Prozess bis 2012/2013) sowie die bürgerkriegsbedingte Zuwanderung aus dem Ausland (dominiert seit 2013) zurückzuführen ist. Die Auslandszuwanderung hat im gesamten Bundesgebiet, insbesondere im Jahr 2015 und - in abgeschwächter Höhe – in den nachfolgenden Jahren, Rekordwerte erreicht. Die Bildungszuwanderung hat sowohl aus den neuen Bundesländern als auch dem Umland in den letzten Jahren ein sehr hohes Niveau erreicht. Die in den Vorjahren anhaltende hohe Bildungszuwanderung aus den alten Bundesländern stagniert. So stammten im Wintersemester 2017/18 vier von zehn Erstsemestern der Martin-Luther-Universität aus den alten Ländern. Der Wanderungssaldo mit den alten Bundesländern ist 2013 positiv (+238 Personen), in den nachfolgenden Jahren leicht negativ (2014: -225, 2015: -210, 2016: -472, 2017: -8). Der seit dem Jahr 2003 bestehende Wanderungsüberschuss mit den neuen Bundesländern unterliegt starken Schwankungen und liegt im Jahr 2017 bei ca. +1.400 Einwohnern. Der seit 2005 anhaltende Wanderungsgewinn gegenüber dem Umland hat sich in den letzten drei Jahren in einen moderaten Wanderungsverlust (im Mittel der drei Jahre: -200) umgekehrt. Mit dem Ausland ist der Wanderungsgewinn langjährig positiv und erreicht - aus bereits oben angeführten Grün-

Wanderungssaldo mit
alten Bundesländern
leicht negativ;
Gewinne aus Ausland
und neuen Bundes-
ländern

den - im Jahr 2015 einen Höchstwert von 5.683 Personen. Eine Ausnahme stellt das Jahr 2017 mit einem leicht negativen Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland dar. Die Zahl der in Halle lebenden Ausländer liegt 2017 bei 22.198 Personen, und steigt seit 2014 Jahr für Jahr stark. Der Ausländeranteil beträgt 9,2 %. Für die Wanderungsgewinne der Stadt Halle (Saale) ist im Jahr 2017 der positive Saldo mit dem Inland von größter Bedeutung, das könnte eine Folge der Umverteilung der Migranten im Bundesgebiet sein.

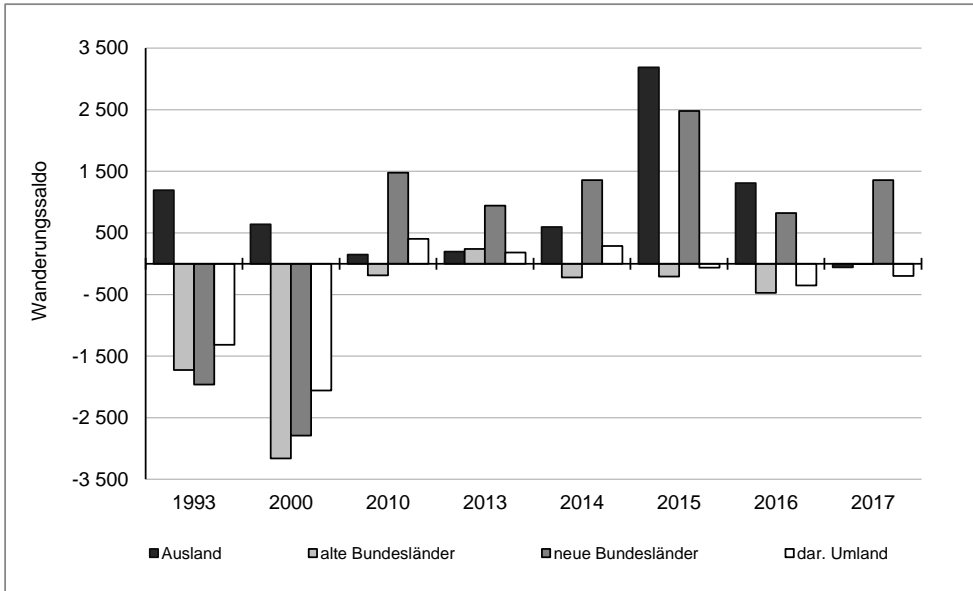


Abbildung 2.2: Wanderungssaldo der Stadt Halle (Saale) nach Herkunfts-/Zielgebieten
Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Das Umland der Stadt Halle (Saale) - der jetzige Saalekreis - konnte in der zweiten Hälfte der 90er Jahre von der Wohnsuburbanisierung der Stadt stark profitieren und erreichte 1999 mit ca. 218.000 Einwohner einen Höchststand. Seitdem ist die Zahl der Bevölkerung kontinuierlich rückläufig. Im Jahr 2007 war der Bevölkerungsbestand bereits unter den Wert von 1993 gesunken. Gegenüber dem Spitzenwert vom Jahr 1999 beträgt der Bevölkerungsverlust bis 2017 bereits mehr als 14,7 % (Tabelle 2.2).

**weiter sinkende
Einwohnerzahl im
Saalekreis**

Tabelle 2.2: Bevölkerungsentwicklung im Saalekreis

	1993	2000	2010	¹⁾ 2013	2014	2015	²⁾ 2016
Bevölkerungsentwicklung	204 973	217 487	196 946	187 690	186 510	186 431	185 951
Veränderung gegenüber dem Vorjahr absolut	- 126	- 499	-2 079	-1 527	-1 180	- 79	- 480
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	-0,1	-0,2	-1,0	-0,8	-0,6	-0,04	-0,3

¹⁾ ab dem Jahr 2011 auf der Basis vom Zensus 9. Mai 2011

²⁾ Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes im Berichtsjahr 2016 ist aufgrund methodischer Änderungen in den zugrunde liegenden Bevölkerungsbewegungsstatistiken nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Einschränkungen bei der Genauigkeit der Ergebnisse können aus der erhöhten Zuwanderung und den dadurch bedingten Problemen bei der melderechtlichen Erfassung Schutzsuchender resultieren.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Entwicklung der halleschen Bevölkerungsstruktur war langjährig durch einen kontinuierlichen Alterungsprozess gekennzeichnet. Diese Entwicklung zeigt seit dem Jahr 2015 eine gegenläufige Tendenz, die den demographischen Wandel - vorerst - abbrems (Tabelle 2.3, Abbildung 2.3). In den vergangenen 24 Jahren hat die Zahl der über 60-Jährigen stark zugenommen (+32,9 %), während die Einwohnerzahl in allen anderen Altersgruppen abnahm. Bei genauerer Betrachtung steigt insbesondere der Anteil der Hochaltrigen ab 80 Jahre kräftig, während die Zahl der jüngeren Alten zwischen 60 und 79 Jahren in den letzten Jahren stagniert. Der

**Alterung der
Bevölkerung
abgeschwächt**

ältesten Altersgruppe ab 60 Jahre gehören 30,0 % der Hallenser an, den beiden mittleren Altersgruppen (20 - 40 Jahre und 40 - 60 Jahre) 28 % bzw. 24 %. Die unter 20-Jährigen stellen seit 1997 die kleinste Altersgruppe dar, ihr Anteil beträgt 2017 knapp 18 %. Das Durchschnittsalter der halleschen Bevölkerung ist seit 1993 bis zum Maximum 2014 um ca. 6,1 Jahre auf 45,40 Jahre gestiegen.

Die verminderte Dynamik der demographischen Alterung wird unter anderem daran ersichtlich, dass das Durchschnittsalter in den vergangenen fünf Jahren (2013 bis 2017) um 0,40 Jahre gesunken ist. Im davorliegenden Fünfjahreszeitraum 2008 bis 2012 betrug der Anstieg noch 0,21 Jahre. Bemerkenswert ist weiterhin, dass die Altersgruppe der unter 20-Jährigen seit 2013 deutliche Zuwächse verzeichnet (+17,5 %).

Durchschnittsalter der Hallenser liegt bei 44,90 Jahren

Tabelle 2.3: Bevölkerungsentwicklung in Halle (Saale) nach Altersgruppen

Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren	1993	2000	2010	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung 1993/2017	
									absolut	in %
0-20	68 037	46 088	33 900	36 082	37 045	39 775	41 328	42 390	-25 647	-37,7
20-40	89 423	70 443	65 148	65 150	65 343	67 283	67 479	67 697	-21 726	-24,3
40-60	83 976	69 314	63 809	61 205	60 178	59 695	58 913	58 841	-25 135	-29,9
60 und älter	54 305	60 605	67 974	70 268	70 986	71 568	72 018	72 165	17 860	32,9
Gesamt	295 741	246 450	230 831	232 705	233 552	238 321	239 738	241 093	-54 648	-18,5
Durchschnittsalter (Jahre)	39,33	42,84	45,23	45,30	45,40	45,00	44,90	44,90	+ 5,57 Jahre	

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

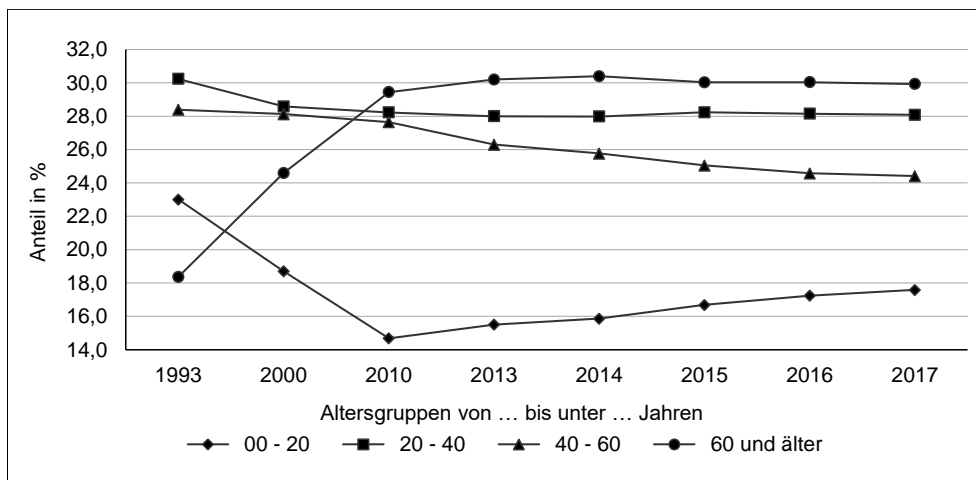


Abbildung 2.3: Entwicklung des Anteils der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung der Stadt Halle (Saale)

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

In den vergangenen Monitoring-Berichten wurden bei der Betrachtung der Haushaltszahlen der *Mikrozensus*¹ des Statistischen Landesamts herangezogen. Da diese Daten aufgrund der kleinen Stichprobe starken Schwankungen unterliegen können, kann nur der Ergebnistrend mehrerer Jahre interpretiert werden. Aus diesem Grund wird auf die exaktere Datengrundlage des *Haushaltsgenerierungsverfahrens* zurückgegriffen.

Die Angaben zu den Haushalten der Stadt Halle (Saale), welche mittels *Haushaltsgenerierungsverfahren* aus den Daten des Melderegisters gewonnen werden, geben für das Jahr 2017 ca. 136,1 Tsd. Haushalte an und zeigen in den letzten Jahren eine deutlich steigende Tendenz (Tabelle 2.4).

Haushaltszahl in den letzten Jahren weiter steigend

¹ Erhebung der Haushaltszahl auf Basis der wohnberechtigten Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze)

Tabelle 2.4: Anzahl der Haushalte 2006 bis 2017 (Haushaltgenerierungsverfahren)

	2006	2010	2013	2014	2015	2016	2017
Tsd. Haushalte	128,6	129,7	132,3	132,7	134,1	135,0	136,1
Pers. pro Haushalt	1,82	1,78	1,76	1,76	1,78	1,78	1,77
davon in Stadtumbaugebieten [Tsd.]	73,1	72,3	73,5	73,8	74,3	75,0	75,5

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

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Die Anteile der einzelnen Haushaltsgrößengruppen haben sich seit 2006 nur geringfügig geändert (Abbildung 2.4). Seit 2007 hat sich der leichte Trend des absoluten und relativen Anstiegs der kleinen Haushalte mit einer Person und großen Haushalten mit vier und mehr Personen stabilisiert. Ein- und Zwei-Personenhaushalte haben weiterhin einen hohen Anteil von ca. 83 % inne, wofür u. a. der Alterungsprozess der Bevölkerung verantwortlich ist.

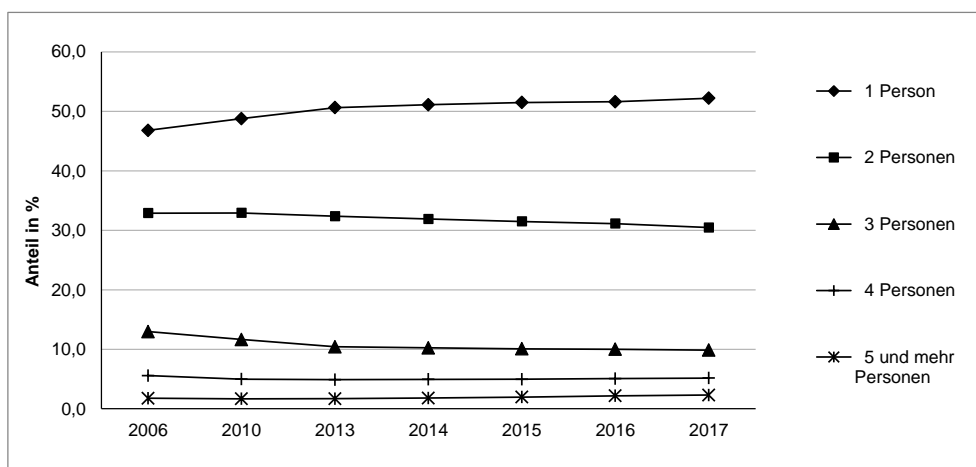


Abbildung 2.4: Entwicklung des Anteils der Haushaltsgrößengruppen an den Haushalten in der Stadt Halle (Saale) (Haushaltgenerierungsverfahren)

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen

2.2 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025 der Stadt Halle (Saale) werden Zielaussagen zur Stadtentwicklung getroffen. Um - die dazu notwendigen - Planungen gegebenenfalls anzupassen, werden die Prognoseannahmen u. a. der künftigen Bevölkerungsentwicklung kontinuierlich der tatsächlichen Entwicklung gegenübergestellt. Nachfolgend der Vergleich der prognostizierten Einwohnerentwicklung laut der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2014) und der Prognose des Fachbereiches Planen der Stadt Halle (Saale) auf Basis der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus dem Jahr 2014, angepasst an die tatsächliche Einwohnerentwicklung bis 2016.

Die beiden Prognosen gegenüberstellend wird für die Stadt Halle im Jahr 2025 eine annähernd gleiche Bevölkerungszahl erwartet. Bereits im Jahr 2013 lag die tatsächliche Einwohnerzahl der Stadt Halle erheblich über der Zahl der (vormaligen) 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose (Tabelle 2.5 und Abbildung 2.5). Dieser deutliche Trend der Bevölkerungsentwicklung setzt sich in den Jahren 2014 bis 2017 fort. Dies hängt vor allem mit einem wanderungsbedingtem Anstieg der Bevölkerung in den letzten Jahren zusammen, der durch die älteren Prognosen so nicht erwartet werden konnte. Markant ist in den letzten Jahren, dass die jeweils aktuellste Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes eine immer bessere Bevölkerungsentwicklung für Halle vorhersagt als die vorherige - und dann von der tatsächlichen Entwicklung nochmals übertroffen wird. Mit der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes erfolgte eine erneute Anpassung der Entwicklungsaussichten.

Tabelle 2.5: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der halleschen Bevölkerung 2007 bis 2030

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030
Bevölkerungsstatistik Statistisches Landesamt										
Prognostizierte Entwicklung (5. Reg. Bev.-Prog.)	227.951	226.815	225.615	224.291	222.921	221.453	219.959	218.284	209.726	-
Prognostizierte Entwicklung (6. Reg. Bev.-Prog.)	-	232.470	236.991	236.892	237.932	238.844	239.594	240.182	240.582	238.551
Tatsächliche Entwicklung (Landesstatistik)	231.565	232.470	236.991	238.005	239.173					
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung	3.614	0	0	1.113	1.241					
ISEK Halle 2025										
Prognose der Stadt Halle (Saale)				239.738	239.662 ₁₎	239.587 ₁₎	239.511 ₁₎	239.435	238.683	237.642
Tatsächliche Entwicklung (Kommunalstatistik)	232.705	233.552	238.321	239.738	241.093					
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung				0	1.431					

¹⁾ gemittelte Werte

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

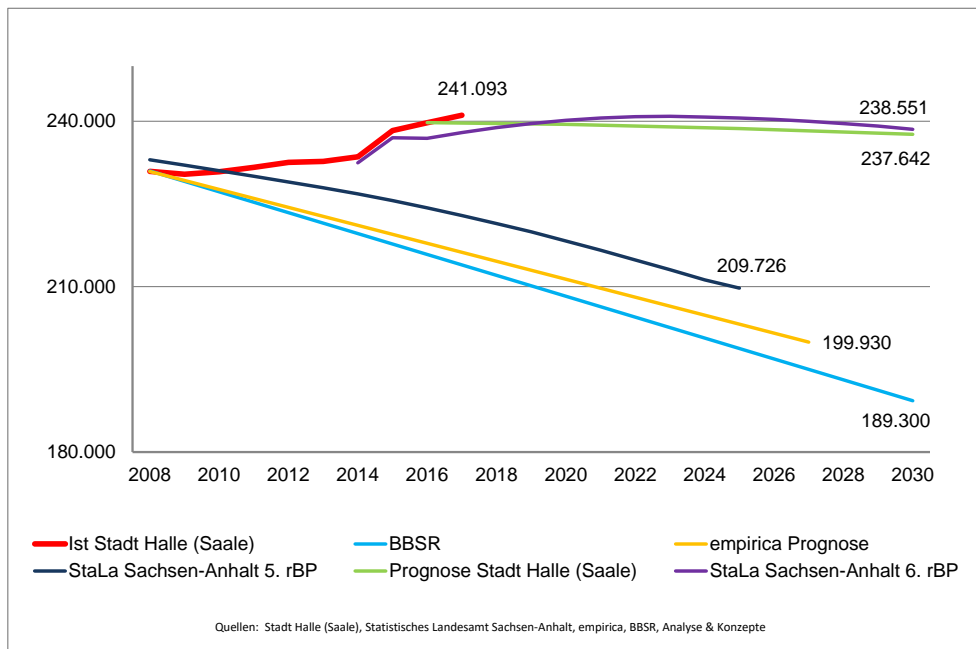


Abbildung 2.5: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der halleschen Bevölkerung 2008 bis 2030

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

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

Tabelle 2.6: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der halleschen Haushalte

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030
Prognostizierte Entwicklung (Analyse & Konzepte)	133.023 ¹⁾	133.052 ²⁾	133.081 ²⁾	-	-	-	-	132.911	132.034	131.254
Fortschreibung Prognostizierte Entwicklung (Fachbereich Planen)	-	-	-	135.735	135.665 ²⁾	135.595 ²⁾	135.525 ²⁾	135.455	134.489	133.628
Tatsächliche Entwicklung (Haushaltsgenerierungsverfahren)	132.330	132.723	134.113	135.028	136.128	-	-	-	-	-
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung	--- ¹⁾	-329	1.032	707	463	-	-	-	-	-

¹⁾ Abweichung ergeben sich aus dem Prognoseverfahrens

²⁾ gemittelte Werte

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

2.3 Beschäftigung und Einkommen

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung zeigt nach einem starken Rückgang seit der Wende eine seit 2006 anhaltende leicht steigende Tendenz (Abbildung 2.6). Dafür ist der kräftige Arbeitsmarktpuls der letzten Jahre verantwortlich; der gesamtwirtschaftliche Rückgang im Jahr 2009 schlägt sich in der Region Halle nicht nieder. Während die Beschäftigung am Arbeitsort (Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Halle) mit Schwankungen (insbesondere im Jahr 2013) leicht zunehmend war, ist sie am Wohnort (sozialversicherungspflichtig Beschäftigter) kontinuierlich gestiegen. Diese Diskrepanz zwischen den Arbeits- und den Wohnortwerten weist darauf hin, dass der Beschäftigungszuwachs vorrangig in der Region Leipzig-Halle stattfand, weniger in der Stadt Halle (Saale).

anhaltend steigende Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung...

... wegen Beschäftigungszuwachs in der Region

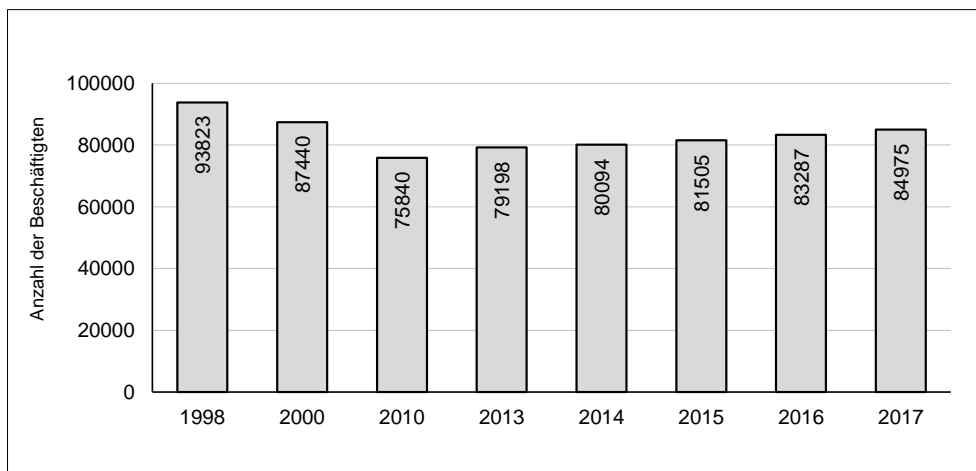


Abbildung 2.6: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort Halle (Saale) am 30.06. des Jahres

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

Nach einer langjährig sehr schlechten Arbeitsmarktlage - die Arbeitslosenquote lag von 1997 bis 2004 stetig über 20 % - ist die Quote in den letzten fünf Jahren deutlich auf 10,2 % im Jahr 2017 gesunken, den niedrigsten Wert seit 1993 (Abbildung 2.7). Die Stadt Halle (Saale) liegt jedoch um 2,2 Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt, der Saalekreis um 0,5 Prozentpunkte darunter. Die Zahl der Arbeitslosen zum Jahresende 2017 ist gegenüber dem Höchststand 1999 um 16.106 Personen gesunken, die Arbeitslosenquote verringerte sich um 11,3 Prozentpunkte.

Arbeitslosenquote auf neuem Rekordtiefstand

Von den im Jahresdurchschnitt 2017 in Halle registrierten ca. 11.030 Arbeitslosen sind ca. 3.800 langzeitarbeitslos. Damit hat sich die Zahl der Langzeitarbeitslosen seit 2002 auf weniger als ein Drittel reduziert.

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

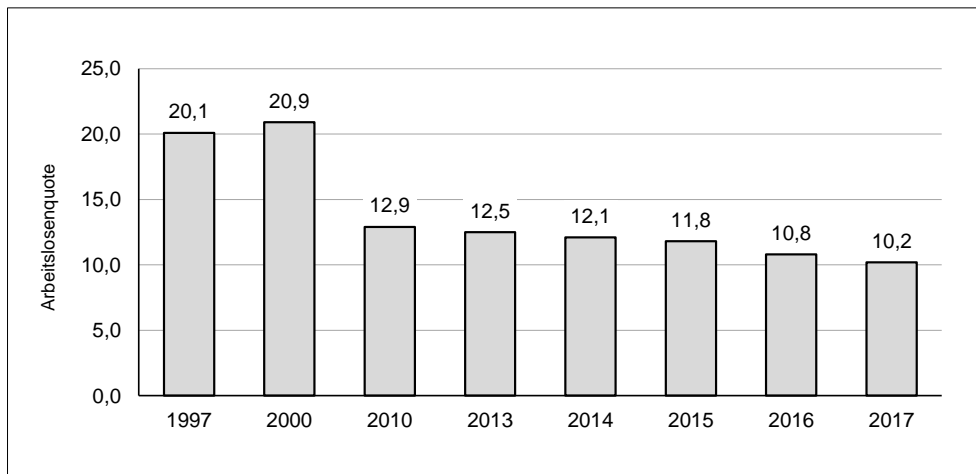


Abbildung 2.7: Arbeitslosenquote in Halle (Saale) bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen

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

Die Zahl der Leistungsempfänger im Rechtskreis SGB II und SGB III ist seit 2005 deutlich gesunken, SGB II -5.900 Personen und SGB III -1.423 Personen (Tabelle 2.7).

In den letzten fünf Jahren zeigt sich eine differenziertere Entwicklung: während die Zahl der Personen im Rechtskreis SGB II um 1.255 bzw. 3,7 % ansteigt, sinkt die Zahl der Personen im Rechtskreis SGB III um 12,4 % bzw. 317 Personen. Der Anteil der Alg I-Empfänger an den Einwohnern hat sich im Jahr 2017 bezogen auf das Jahr 2013 um ein Drittel reduziert. Die Zahl der Empfänger von Sozialgeld - in der Mehrzahl Kinder in Alg II-Haushalten („Bedarfsgemeinschaften“) - ist sogar um 0,2 Prozentpunkte gestiegen. Seit 2013 ist ein deutlicher Wiederanstieg der Zahl der Sozialgeldempfänger zu verzeichnen, der sich unter anderem aus der steigenden Zahl der Kinder in Bedarfsgemeinschaften in den letzten Jahren erklärt - bei gleichzeitig steigenden gesamtstädtischen Kinderzahlen. Das stellt einen Effekt der Auslandszuwanderung dar, welcher sich verstärkt seit dem Jahr 2016 niederschlägt. Während im Jahr 2015 14,6 % der Leistungsempfänger aus dem Ausland kamen, betrug der Anteil 2016 24,5 % und im Jahr 2017 30,2 %.

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

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

	2005	2010	2013	2014	2015	2016	2017
Rechtskreis SGB II	40.889	34.876	33.734	33.578	32.626	34.853	34.989
Rechtskreis SGB III	3.658	2.650	2.552	2.195	2.075	2.025	2.235
<i>Anteil der Empfänger von ... an den Einwohnern</i>							
Alg I	1,6	1,2	1,1	1,0	0,9	0,8	0,8
Alg II	13,9	12,0	10,8	10,5	9,9	10,4	10,2
Sozialgeld	4,2	4,0	4,1	3,9	3,8	4,1	4,3

Anmerkung: Daten Stand 31.12. des Jahres

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

Im Jahr 2017 leben in Halle 34.989 Personen in Bedarfsgemeinschaften (Tabelle 2.8). Damit ist etwa jeder siebente Hallenser von Arbeitslosigkeit und/oder Einkommensarmut betroffen. Trotz der bis 2015 kontinuierlich sinkenden Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften (-9.409 Personen im Zeitraum 2005 bis 2015) und zuwanderungsbedingten Wiederanstieg um 2.363 Personen bis 2017 ist deren relativ hoher Anteil von 14,5 % an der Gesamtbevölkerung ein Indiz für eine Verfestigung der Armutslage.

Halle weiterhin stark betroffen von sozialen Problemlagen

Tabelle 2.8: Personen in Bedarfsgemeinschaften

	2005	2010	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Personen	42.035	36.080	34.573	33.578	32.626	34.853	34.989
Anteil an Einwohnern in %	17,8	15,6	14,9	14,4	13,7	14,5	14,5

Anmerkung: Daten Stand 31.12. des Jahres

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

Dies spiegeln auch die SGB II-Quoten wider (Abbildung 2.8). Der Anteil der SGB II-Regelleistungsberechtigten an den Einwohnern mit Hauptwohnsitz unter 65 Jahren beträgt im Jahr 2017 19,3 % und ist seit 2014 nahezu stabil. Deutlich höher ist der Anteil an Kindern unter 15 Jahren, die leistungsberechtigt sind und in einer Bedarfsgemeinschaft leben. Diese Kinder-SGB II-Quote ist seit 2015 wieder gestiegen und liegt 2017 bei 33,4 %, nicht zuletzt infolge der Auslandszuwanderung von Familien mit einer überdurchschnittlichen Zahl von Kindern, welche wiederum überdurchschnittlich von Armut betroffen sind.

**sehr hohe und
weiter steigende
Kinder-SGB II-Quote**

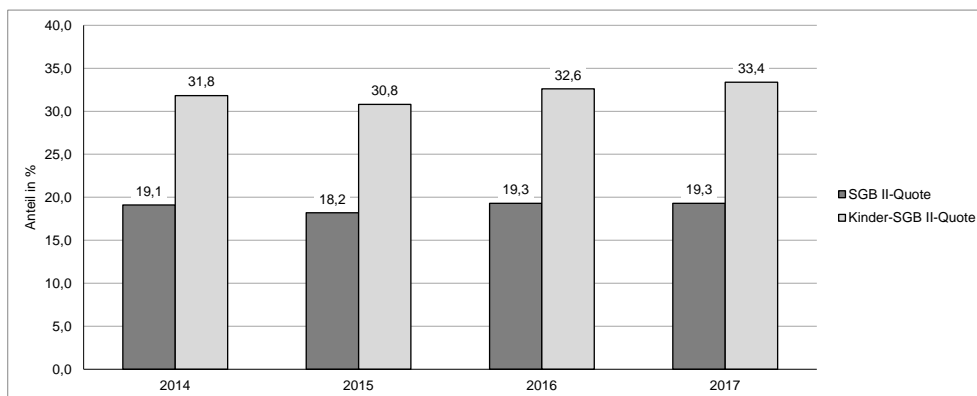


Abbildung 2.8: SGB II-Quote und Kinder-SGB II-Quote 2014-2017 in Halle (Saale) bezogen auf Einwohner der Altersgruppe unter 65 Jahre und unter 15 Jahre

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

In den letzten fünf Jahren sind die Einkommen in Halle um 24,0 % deutlich gestiegen. Während der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen bis 900 Euro stetig abnimmt, stagnieren die Anteile der Haushaltsnettoeinkommen zwischen 900 und 1.500 Euro (Abbildung 2.9). Die Einkommensgruppen zwischen 1.500 und 3.200 Euro zeigen eine leicht steigende Tendenz. Die Entwicklung der oberen Einkommensgruppe ab 3.200 Euro verzeichnet eine stark steigende Tendenz, sie verdoppelte sich im gleichen Zeitraum (+102 %).

Anteil einkommensschwacher Haushalte gesunken

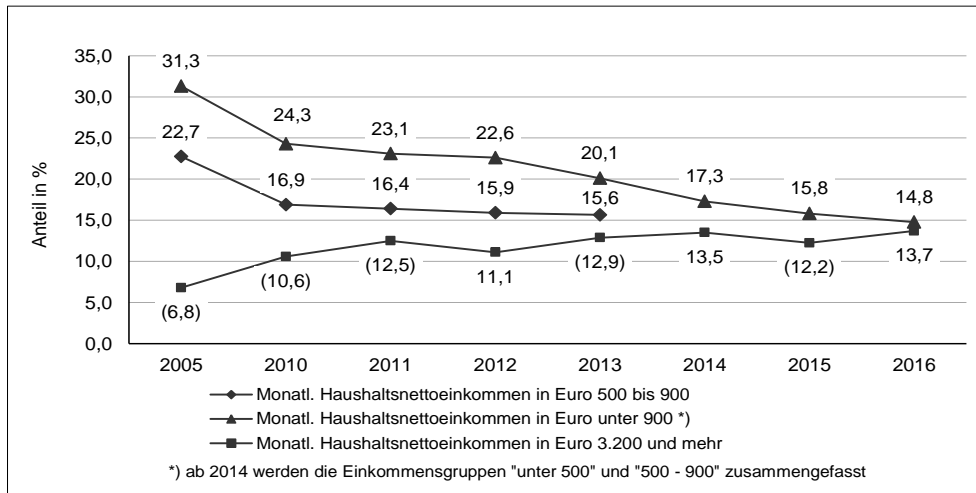


Abbildung 2.9: Entwicklung des Anteils der Haushalte der oberen und unteren Einkommensgruppen an den halleschen Haushalten (Mikrozensus)

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

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

2.4 Wohnungsversorgung und Nachfragetrends

Dieses Kapitel basiert auf den Auswertungen der Bürger- bzw. Einwohnerumfragen der Martin-Luther-Universität. Da die Teilnahmebereitschaft in den einzelnen Bevölkerungsgruppen unterschiedlich ausgeprägt ist und in den letzten drei Umfragen die Fallzahl abgenommen hat, müssen die Zahlen mit Bedacht interpretiert werden.

Seit 2007 ist in fast allen Haushaltsgrößen eine unterschiedlich ausgeprägte Tendenz zur weiteren Wohnflächenvergrößerung zu erkennen. In den Ein- und Zweipersonenhaushalten stagniert diese Entwicklung (Abbildung 2.10). Die durchschnittliche Wohnfläche der halleschen Haushalte liegt 2017 zwischen 58 m² bei Einpersonenhaushalten und 124 m² bei Haushalten mit vier und mehr Personen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ist in Halle seit 1993 kontinuierlich um über 12 m² angestiegen und weist damit 2017 mit 42,8 m² nach 2012 erneut einen Höchststand seit Befragungsbeginn auf. Die durchschnittliche Fläche der Wohnung liegt in Halle mittlerweile bei 82,4 m², das sind fast 4 m² mehr als noch 2012. Die meisten Wohnungen (39,1 %) haben eine Größe zwischen 50 m² und 70 m². Ebenfalls häufig finden sich Wohnungen oder Häuser mit über 110 m² oder Wohnungen zwischen 70 m² und 90 m²: Fast jeweils ein Fünftel der Befragten (17 % bzw. 16,3 %) wohnt mittlerweile in einer Immobilie dieser Größenordnung. Etwas über ein Zehntel lebt in eher großen (90 m² bis 110 m², 11,2 %) bzw. eher kleinen (30 m² bis 50 m², 12,5 %) Wohnverhältnissen. Kleine Apartments mit weniger als 30 m² machen am halleschen Wohnungsmarkt mit gerade mal 2 Prozent nur einen marginalen Teil aus.

**durchschnittliche
Wohnfläche
pro Kopf 42,8 m²**

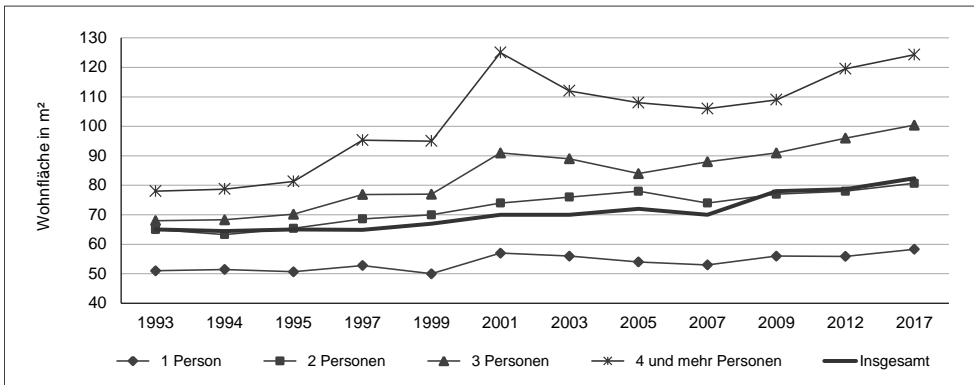


Abbildung 2.10: Durchschnittliche Wohnfläche der halleschen Haushalte nach Haushaltsgrößen (Einwohnerumfragen)

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

Nach wie vor dominieren im bewohnten Wohnungsbestand 3-Raumwohnungen. Ihr Anteil ging bis Mitte der 2000er Jahre stetig zurück, stabilisiert sich jedoch 2017 bei einem Anteil von 40 % (1993: 50 %, 2001: 46 %). Der Anteil der 2-Raumwohnungen unterliegt geringeren Schwankungen (1993: 21 %; 2001: 23 %), im Jahr 2017 ist eine Stabilisierung bei einem Anteil von 23 % zu verzeichnen. Der Anteil der 4-Raumwohnungen zeigt über den Zeitraum von 1993 (18 %) bis 2017 (20 %) eine leicht steigende Tendenz. Im gleichen Umfang reduziert sich der Anteil der 1-Raumwohnungen (1993: 6 %, 2017: 4 %). Lediglich der Anteil der sehr großen Wohnungen mit fünf Räumen und mehr weist im gleichen Zeitraum eine sehr deutliche Zunahme auf (1993: 5 %, 2017: 13 %). Die durchschnittliche Wohnung in Halle verfügt über 3,3 Zimmer, wobei jedem Haushaltsmitglied unverändert im Schnitt 1,7 Zimmer zur Verfügung stehen.

Bezogen auf die Fläche pro Wohnung dominieren weiterhin Haushalte in mittelgroßen Wohnungen (51 - 70 m²), deren Anteil aber kontinuierlich rückläufig ist (-18 Prozentpunkte seit 1993). Auch die Bedeutung der Haushalte mit 31 - 50 m² Wohnfläche geht weiter zurück (-6 Prozentpunkte). Alle Größenklassen über 70 m² zeigen dagegen ein stetiges Wachstum (71 - 90 m²: +5 Prozentpunkte, 91 - 110 m²: +5 Prozentpunkte; über 110 m²: +14 Prozentpunkte).

**3-Raumwohnungen
im Bestand dominant,
große Wohnungen
gewinnen
weiter Anteile**

Die in der Einwohnerumfrage geäußerten Umzugsabsichten sind nach den deutlichen Rückgängen von 2003 bis 2012 erstmal 2017 gestiegen und erreichen mit insgesamt 57 % einen neuen Höchstwert. Laut der aktuellen Einwohnerumfrage 2017 beabsichtigen 47 % der Mieter und 10 % der selbstnutzenden Eigentümer sicher bzw. möglicherweise innerhalb der nächsten zwei Jahre umziehen (Abbildung 2.11). Die Umzugsabsichten haben sich deutlich geändert. Auch geben deutlich weniger Umzugswillige an, dass sie innerhalb der Stadt umziehen wollen (2017: 42 %, 2012: 51 %).

**Umzugsabsichten
deutlich gestiegen**

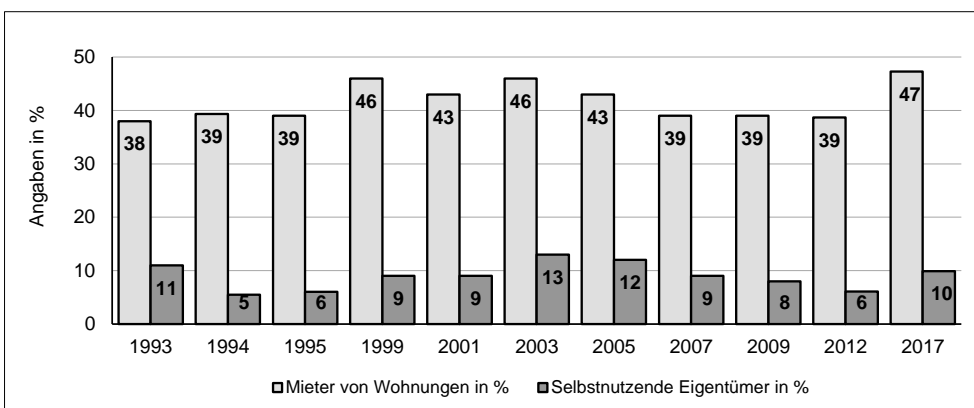


Abbildung 2.11: Umzugsabsicht innerhalb der nächsten zwei Jahre nach Bewohnergruppen (Einwohnerumfragen)

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

Die Befragungsergebnisse zur Größe der von Umzugswilligen gesuchten Wohnungen zeigen, dass in den letzten zwanzig Jahren seit Befragungsbeginn der Trend zu größeren Wohnungen überwiegt (Tabelle 2.9). Gleiches gilt für den Trend zu einer komfortableren Wohnung, der am halleschen Wohnungsmarkt sehr markant ist.

Tabelle 2.9: Von Umzugswilligen angestrebte neue Wohnung nach Wohnungsgröße und -komfort (Einwohnerumfragen)

Größe der Wohnung	1993	2001	2009	2017	Komfort der Wohnung	1993	2001	2009	2017
	kleiner	23%	16%	19%		17%	weniger	0%	2%
gleich	29%	38%	37%	40%	gleicher	30%	41%	44%	41%
größer	48%	46%	45%	43%	mehr	70%	57%	55%	58%

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

2.5 Exkurs: Abschätzung des Potenzials für die Wohneigentumsbildung

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

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

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

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

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

**Nachfrageentwicklung
demographisch bedingt
stark schwankend**

2.6 Überblick zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle (Saale) zeigt seit Jahren eine positive Tendenz. Nach 16 Jahren haben die Bevölkerungszahlen 2017 einen neuen Höchstwert erreicht und sind damit so hoch wie Anfang des Jahres 2002. Die Einwohnerzuwächse unterliegen einer großen Dynamik (2013: +170, 2014:

**2017 erneut weiterer
Einwohnerzuwachs**

+847, 2015: +4.769, 2016: +1.417, 2017: +1.355). Die verstärkte Zuwanderung hat somit den größeren Beitrag zur Bevölkerungsstabilisierung der Stadt Halle geleistet, trotz leicht gestiegener Abwanderungszahlen. Wanderungsverluste treten seit 2015 mit dem Umland und 2017 sogar mit dem Ausland auf. Der Wanderungssaldo mit den alten Bundesländern kann als ausgeglichen betrachtet werden. Wanderungsüberschüsse werden mit den neuen Ländern und dem Inland erzielt. Dies ist unter anderem auf die hohe Zahl neuimmatrikulierter Studierender an den halleischen Hochschulen sowie den Zuzug von bereits in den neuen Ländern wohnhaften Migranten zurückzuführen. Im Umland sinkt die Bevölkerungszahl dagegen weiterhin.

Die Alterung der Bevölkerung in Halle ist gestoppt und z. Z. sogar rückläufig. So ist das Durchschnittsalter auf 44,9 Jahre gesunken. Der Anteil der Altersgruppe 60 Jahre und älter stagniert, während der Anteil der Altersgruppe der unter 20-Jährigen stetig zunimmt. Die Anzahl der Haushalte ist im langjährigen Vergleich leicht steigend, die Größenstruktur der Haushalte ist nach starken Veränderungen in den 90er Jahren relativ gleichbleibend (1,76 Personen pro Haushalt).

**Alterung der
Bevölkerung
abgeschwächt**

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung zeigt seit 2006 eine leicht steigende, in den letzten Jahren eine deutlich steigende Tendenz. Die Arbeitslosigkeit ist gesunken und erreichte im Jahr 2017 mit einer Quote von 10,2 % einen neuen Tiefstand. Bei der Einkommensentwicklung sind Anstiege zu verzeichnen. Fast jeder siebente Hallenser bezieht 2017 Alg I, Alg II oder Sozialgeld und ist somit von Arbeitslosigkeit oder Einkommensarmut betroffen. Im interkommunalen Vergleich ist Halle damit - trotz sinkender Quoten - überdurchschnittlich stark betroffen.

**Arbeitslosigkeit seit
2017 auf Tiefstand**

Der Trend zur Vergrößerung der Wohnfläche verläuft inzwischen stark gebremst, nachdem in den 90er Jahren eine große Dynamik zu verzeichnen war. Die Umzugsabsichten sind im Jahr 2017 deutlich gestiegen.

Wohnungsnachfrage

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) Halle 2017	↗
Wohnberechtigte Bevölkerung 2017	↗
Bevölkerungsentwicklung Umlandkreis 2016	↘
Wanderungssaldo 2017	→
Anteil Bewohner unter 20 Jahren 2017	↗
Anteil Bewohner 60 Jahre und älter 2017	→↘
Anzahl der Haushalte 2017	↗
Anteil 1-Personenhaushalte 2017	↗
Anteil 2-Personenhaushalte 2017	↘
Anteil 3-Personenhaushalte 2017	→
Anteil 4-Personenhaushalte 2017	→
Anteil 4- und mehr Personenhaushalte 2017	→
Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter 2017	↗
Arbeitslosenquote 2017	↘
Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II und III (kumuliert) 2017	↗
darunter: Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II 2017	↗
darunter: Zahl der Leistungsempfänger unter 15 Jahren nach SGB II 2017	↗
Anteil Haushalte obere Einkommensgruppe 2017	↗
Anteil Haushalte untere Einkommensgruppe 2017	↘
Wohnfläche pro Haushalt 2017	↗
Umzugsabsicht der Mieter 2017	↗

3. Wohnungsangebot

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

3.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand

Die Wohnungsbautätigkeit in der Stadt Halle (Saale) bewegt sich seit 2005 auf relativ niedrigem Niveau (< 500 WE/a), zeigt seit 2015 aber eine deutliche Belebung. Die Zahl der Baufertigstellungen erreichte im Jahr 2010 mit 94 WE einen Tiefstand, ab dem Jahr 2015 ist ein Wiederanstieg der Fertigstellungszahlen zu verzeichnen (Abbildung 3.1). Im Jahr 2017 wurde mit 574 WE die höchste Zahl an Baufertigstellungen seit 2004 erreicht. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist relativ konstant, der Anteil der Wohnungen in diesem Segment schwankt jedoch gegenüber der Baufertigstellung im Mehrfamilienhaus im Zeitverlauf sehr stark. 2017 liegt er bei weniger als 23 %, d. h. die Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment hat wiederum an Bedeutung gewonnen.

Auch die Fertigstellungen im Neubau sind deutlich angestiegen. 2017 wurden in Halle 536 neue Wohnungen errichtet, was gegenüber dem Tiefstand 2014 (120 WE) einer Zunahme um 347 % entspricht. Wie bei den Baufertigstellungen insgesamt wird die Belebung der Bautätigkeit im Neubau 2017 in erster Linie durch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern getragen. Der Anteil der Neubauten von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt mit 24 % auf einem langjährigen Tiefstand.

Die Belebung der Bautätigkeit 2017 resultiert aus vor allem aus den zunehmenden Baumaßnahmen hallescher Wohnungsunternehmen und dem derzeit niedrigen Zinsniveau. Dies ist ein Indiz für eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes.

Bautätigkeit ab 2015 wieder zunehmend

Belebung der Neubautätigkeit, insbesondere im Geschosswohnungsbau

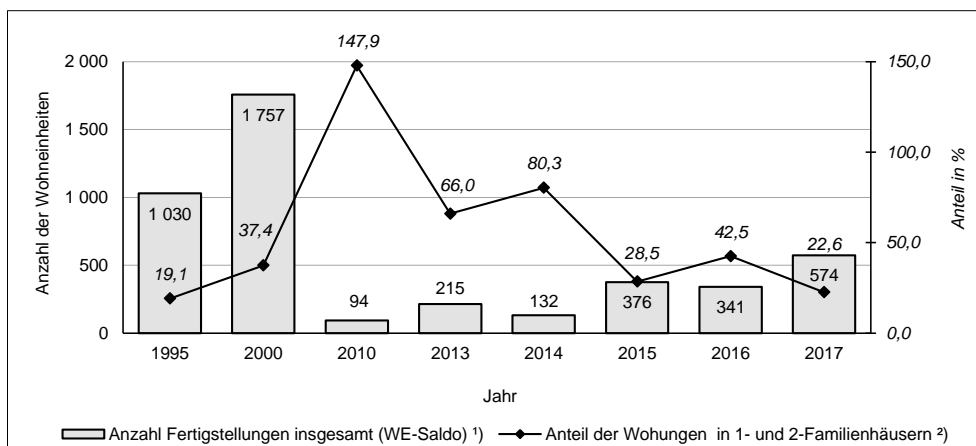


Abbildung 3.1: Baufertigstellungen in Halle (Saale) sowie Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an den Baufertigstellungen (alle Baumaßnahmen)

¹⁾ einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen,

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

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

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Bei den Baugenehmigungszahlen ist ein noch stärkerer Anstieg auf 509 WE (2016) bzw. 802 WE (2017) zu verzeichnen. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt die Zahl der Baugenehmigungen in den vergangenen fünf Jahren relativ konstant bei ca. 120 bis 160 WE jährlich. Betrachtet man nur das Neubausegment, zeigt sich die gleiche Tendenz: ein Anstieg der Baugenehmigungen zwischen 2012 und 2017 (+94 %), wobei 2013 schon wieder ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen ist. Die Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausneu-

deutlich steigende Baugenehmigungszahlen

bau schwanken sehr stark (24 WE 2013, 290 WE 2017), im Einfamilienhausbau weniger stark (108 WE 2013, 136 WE 2017).

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

Die Bautätigkeit im Umland der Stadt Halle (Saale), dem Saalekreis, zeigt nach dem niedrigen Niveau des Jahres 2013 (178 WE) eine Steigerung im Jahr 2017 (302 WE).

Die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen liegt im Mittel der vergangenen fünf Jahre bei 264 WE - und damit niedriger als in der Stadt Halle (328 WE). Diese Tendenz ist ebenso im Neubausegment zu beobachten. Im Jahr 2017 wurden im Saalekreis 242 Wohnungen neu errichtet - ca. 84 WE mehr als 2013, aber deutlich weniger als in den Jahren vor 2007. Bemerkenswert ist 2016 der relativ hohe Anteil des Geschosswohnungsbaus an den neu errichteten Wohnungen (20 %). Die Zahl neugebauter Eigenheime im Umland beläuft sich seit 2013 auf ca. 200 WE pro Jahr. Anhand der Baugenehmigungszahlen ist für die kommenden Jahre eine Zunahme der Wohnungsbautätigkeit im Umland zu erwarten. Seit dem Jahr 2013 steigt die Zahl der jährlich erteilten Baugenehmigungen. Sie liegt im Mittel der letzten fünf Jahre bei ca. 320 WE (2013: 240 WE, 2017: 409 WE). Gegenüber den Baugenehmigungszahlen aus dem Jahr 2000 ist dies jedoch ein geringer Wert. Von den im Jahr 2017 erteilten Baugenehmigungen im Neubau (282 WE) bezogen sich ca. 9 % auf Mehrfamilienhäuser. Dies unterstreicht die Bedeutung des Eigenheimbaus als das mit Abstand dominierende Segment im Umland.

**im Umland 2016/2017
Bautätigkeit auf
steigendem Niveau**

Für die Wohnsuburbanisierung hallescher Haushalte ist die Neubautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region Halle (Stadt und Umlandkreis) entscheidend (Tabelle 3.1). Nach dem Maximum Ende der 90er Jahre ist die Bautätigkeit in der Region sehr stark zurückgegangen und bewegt in den Jahren zwischen 2009 und 2015 mit weniger als 300 WE auf dem niedrigsten Niveau seit 1994. In den letzten beiden Jahren ist ein leichter Anstieg auf je 368 WE zu verzeichnen. Der Anteil der Stadt an den Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern kann als Maß für die Bindekraft interpretiert werden, die Halle für die suburbanisierungsbereiten Haushalte entfaltet. In den vergangenen Jahren lag dieser Anteil kontinuierlich bei mindestens 40 % (2013: 47 %); ab dem Jahr 2014 reduziert sich der Anteil auf unter 40 % (2017: 35 %). Aufgrund der Baugenehmigungszahlen ist für die kommenden Jahre ein ähnliches Kräfteverhältnis zu erwarten - bei einem steigenden Gesamtvolumen. Die Zahlen verdeutlichen, dass die Stadt Halle (Saale) als Standort für neugebaute Eigenheime ein stabiles niedriges Niveau erreicht hat (Mittelwert der letzten fünf Jahre: 133 Wohnungen), gleichzeitig aber der Suburbanisierungsprozess anhält.

**ein Drittel der Eigen-
heime in der Region
werden in der Stadt
Halle gebaut**

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

Anzahl Wohnungen	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Baufertigstellungen									
Stadt Halle	630	139	117	129	140	104	109	139	130
Umland	1.160	158	137	144	155	193	178	229	238
Summe	1.790	297	254	273	295	297	287	368	368
Anteil der Stadt Halle	35%	47%	46%	47%	47%	35%	38%	38%	35%
Baugenehmigungen									
Stadt Halle	464	119	135	155	108	129	139	153	136
Umland	657	137	159	174	173	210	238	264	256
Summe	1.121	256	294	329	281	339	377	417	392
Anteil der Stadt Halle	41%	46%	46%	47%	38%	38%	37%	37%	35%

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Der Anteil der halleschen Haushalte mit Wohneigentum hat ab Mitte der 90er Jahre erheblich zugenommen (Tabelle 3.2). Von einem durch die Wohnungsmarktverhältnisse in der DDR bedingten sehr niedrigen Ausgangsniveau von ca. 9 % hat die Wohneigentumsquote laut Einwohnerumfrage inzwischen etwa 20 % erreicht. Durch diesen Anstieg hat sich die Wohneigentumsquote in Halle weiter dem Niveau westdeutscher Großstädte angenähert, wo die Quote in der Stadtgrößenklasse 100 Tsd. bis 500 Tsd. Einwohner bei 31 % liegt.² Es besteht jedoch noch immer Nachholbedarf.

Wohneigentumsquote auf ca. 20 % gestiegen, aber weiterer Nachholbedarf

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

	1995	1997	1999	2001	2003	2005	2007	2009	2012	2017
	Angaben in %									
Eigentumswohnung	0,8	1,4	3,1	3,9	3,4	3,6	3,7	¹⁾	¹⁾	¹⁾
eigenes Haus	8,5	9,0	11,3	12,0	10,7	12,7	12,5	¹⁾	¹⁾	¹⁾
Wohneigentumsquote gesamt (haushaltsbezogen)	9,3	10,4	14,4	15,9	14,1	16,3	16,2	18,8 ²⁾	18,9 ²⁾	19,5 ²⁾
Wohneigentumsquote (personenbezogen)	11,1	12,0	16,6	18,5	17,0	19,3	19,4	22,1	22,3	23,0

¹⁾ nicht mehr erfasst

²⁾ Schätzung, Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale)

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

Die Anzahl der Wohnungsabgänge in der Stadt Halle liegt in den letzten drei Jahren (2015: 36 WE, 2016: 63 WE, 2017: 66 WE) auf dem niedrigsten Stand seit Beginn des Stadtumbaus (Abbildung 3.2). Der Höchstwert wurde 2004 mit 2.688 WE erreicht, seitdem sinkt die Zahl der jährlich abgehenden Wohnungen. Die Wohnungsabgänge in Halle betragen in der Summe der Jahre 2001 bis 2017 ca. 16.600 WE, wovon ca. 12.000 WE auf den Zeitraum bis einschließlich 2006 entfallen.³

Zahl der Wohnungsabgänge auf niedrigstem Stand gesunken

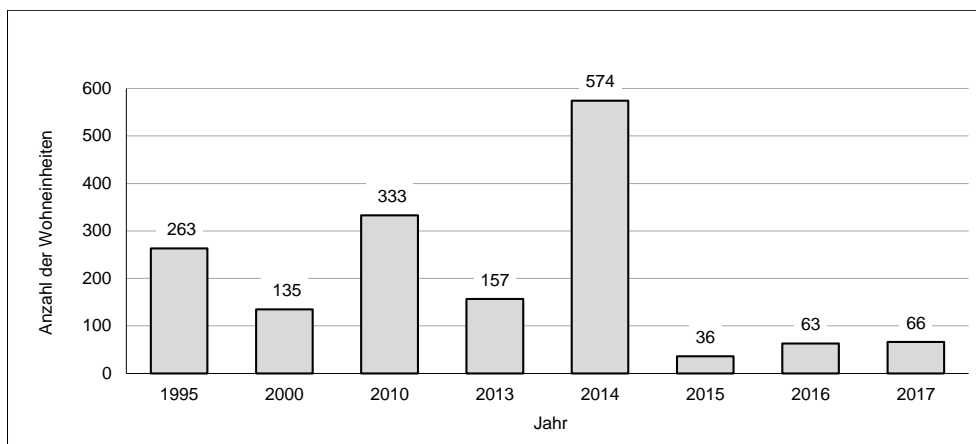


Abbildung 3.2: Anzahl der Wohnungsabgänge¹⁾ in Halle (Saale)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

¹⁾ Totalabgänge und Abgänge durch Nutzungsänderung

Der bis zum Jahr 2000 anhaltende Bauboom führte zu einem stark wachsenden Wohnungsbestand, welcher sich infolge des Stadtumbaus nach der Jahrtausend-

² Quellen: Eduard Pestel Institut, Statista GmbH, DDIV

- kreisfreie und Großstädte 27 % (2015)
- westdeutsche Großstädte (100. Tsd. bis 500 Tsd. Einwohner) 31 % (2013)
- Sachsen-Anhalt 38,7 % (2016)
- Ostdeutschland 33 % (2016)
- Westdeutschland 49 % (2016)
- Deutschland 45,2 % (2016)

³ Da die diesen Angaben zugrundeliegende Abgangsstatistik des Statistischen Landesamtes nicht auf dem vollzogenen Abbruch, sondern auf der Abgangsgenehmigung beruht, ergeben sich Unterschiede zur Statistik des Stadtumbaus

wende deutlich reduziert hat. Seit 2014 sind wieder leichte Zuwächse im Bestand zu verzeichnen. In Halle gibt es 2017 144.658 Wohnungen, d. h. ca. 10.000 WE bzw. 6,4 % weniger als im Jahr 2000 (Abbildung 3.3). Die Differenz zur höheren Abgangszahl von Wohnungen erklärt sich aus Bestandsausweitungen durch Bautätigkeit (Baufertigstellungen [alle Baumaßnahmen] 2001 bis 2017: 6.797 WE). Die Abrisstätigkeit im Programm Stadtumbau hat als Einflussfaktor für die Wohnungsbestandsentwicklung in Halle in den vergangenen Jahren keine Bedeutung mehr.

**Wohnungsbestand
infolge Stadtumbau
deutlich gesunken**

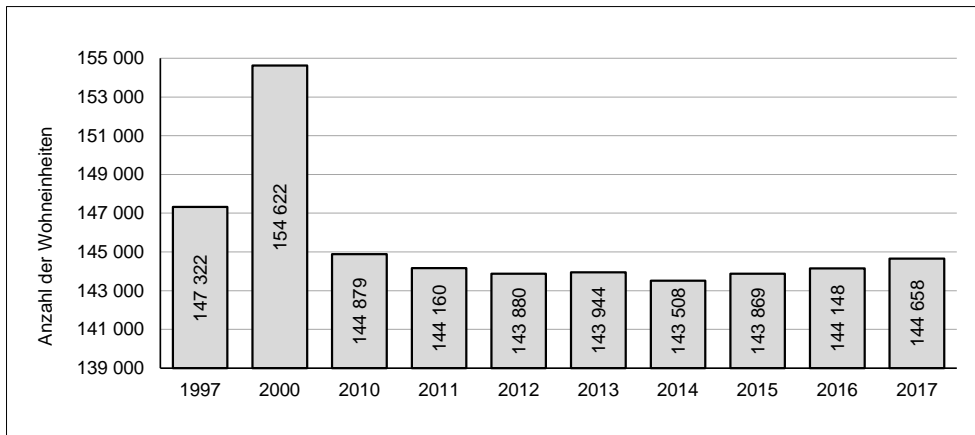


Abbildung 3.3: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Halle (Saale)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Struktur des Wohnungsbestandes unterliegt kontinuierlichen Veränderungsprozessen (Tabelle 3.3), die zum Teil durch das Programm Stadtumbau beschleunigt wurden:

- Der Wohnungsanteil in Mehrfamilienhäusern ist in Halle auf hohem Niveau stabil (87,4 %) - da kaum noch Wohnungsrückbau stattfindet sowie bedingt durch eine zunehmende Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau. Der Neubau im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bewirkt bei gleichbleibender Höhe kaum eine Veränderung des Anteils.
- Die quantitative Bedeutung privaten Wohneigentums hat zugenommen: Im Jahr 2017 sind in Halle ca. 60 % der Wohnungen im Besitz privater Eigentümer, 2005 waren es noch 50 %. Dies betrifft sowohl private Einzeleigentümer als auch im besonderen Maße private Wohnungsunternehmen, Immobilienfonds usw. Die absolute Zahl privater Wohnungen steigt, unter anderem durch Neubau sowie durch Verkäufe kommunaler und genossenschaftlicher Bestände an private Investoren. Ein relativer Bedeutungsgewinn privaten Eigentums auf dem Wohnungsmarkt ergab sich in der Phase des Stadtumbaus aus den Bestandsreduzierungen der Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften.
- Die Baualtersgruppe 1949 bis 1989, die durch das Marktsegment des DDR-Plattenbaus dominiert wird, verliert am Wohnungsmarkt weiterhin leicht an Bedeutung. Durch Abrisse und die wachsende Zahl von nach 1990 errichteten Wohnungen ist der Marktanteil des DDR-Wohnungsbaus auf 47 % zurückgegangen, gefolgt vom Altbausegment mit 43 %. Der Anteil von Wohnungen, die nach 1990 errichtet wurden, beläuft sich 2012 auf 10 %.
- Die Zahl teilsanierter und unsanierter Wohnungen hat sich vom Jahr 2010 bis zum Jahr 2017 deutlich reduziert (-3.400 WE bzw. -21.600 WE). Neben einer kontinuierlichen Sanierungstätigkeit ist dafür auch der abnehmende Rückbau vornehmlich unsanierter und teilsanierter Gebäude im Stadtumbau verantwortlich. Der Anteil unsanierter Wohnungen ist 2017 mit 7 % nur noch halb so hoch wie im Jahr 2012. Die Problematik betrifft Teile der Großwohnsiedlungen (insbesondere Heide-Nord) und die Altbauten in den Innenstadtvierteln gleichermaßen. Allerdings ist die Datenlage hier leider sehr unzuverlässig.

**Veränderung der
Wohnungsbestands-
struktur hält an**

Tabelle 3.3: Wohnungsbestand in Halle (Saale) nach Strukturmerkmalen

	2000	2005*	2010	2013	2014	2015	2016	2017
	Angaben in %							
Anteil der Wohnungen								
in 1-2-Familienhäusern	9,8	11,4	12,3	12,4	12,5	12,5	12,6	12,6
in Mehrfamilienhäusern	90,2	88,6	87,7	87,6	87,5	87,5	87,4	87,4
Eigentümerstruktur¹⁾								
Wohnungsgenossenschaften		24,6	22,4	21,3	20,8	20,9	20,9	20,6
sonstige Wohnungsunternehmen (inkl. kommunale Wohnungsgesellschaften)		24,2	21,2	20,4	20,0	19,7	19,3	19,2
privates Eigentum		50,4	51,9	58,2	59,1	59,4	59,8	60,2
Baualter								
bis 1948			42,6	42,8	42,9	42,9	43,0	43,1
zwischen 1949 und 1989			48,9	48,1	47,9	47,9	47,5	47,3
ab 1990			8,5	9,1	9,2	9,2	9,4	9,6
Bauzustand								
Neubau ab 1990			8,5	9,1	9,2	9,2	9,4	9,6
vollsaniiert			53,5	66,6	67,4	67,6	67,9	69,4
teilsaniiert			15,7	14,2	14,4	14,4	14,4	13,6
unsaniiert			22,2	10,1	8,9	8,8	8,3	7,4

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

¹⁾ Wegen fehlender Angaben bei Eigentümerwechsel sind Unschärfen bei der Darstellung des Eigentümers bzw. Nutzungsberechtigten möglich.

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

3.2 Bilanz des Stadtumbau-Programms⁴

Das Programm Stadtumbau stellt ein wichtiges Instrument zur Stabilisierung und Umstrukturierung des Wohnungsbestandes dar. Der Schwerpunkt des Programms lag für die Stadt Halle (Saale) in den ersten Jahren auf dem Abriss von leerstehenden Wohnungen. Seit 2007 hat der Programmteil Aufwertung einschließlich Gebäudesicherung erheblich an Bedeutung gewonnen, was durch die IBA⁵-Strategie der Stadt eingeleitet wurde. Aktuell hat der Programmteil Rückbau keine Bedeutung mehr. Für die Wohnungsmarktbeobachtung soll jedoch vorrangig der Abriss betrachtet werden.

Bis Ende 2017 wurden in Halle 14.087 Wohnungen mit Fördermitteln des Programms Stadtumbau Ost abgerissen (Tabelle 3.4). Seit dem Maximum im Jahr 2004 (2.832 WE) gehen die jährlichen Abrisszahlen stark zurück. Während in den fünf Jahren von 2003 bis 2006 knapp 8.000 WE mit Förderung abgebrochen wurden, waren es 2007 bis 2017 nur noch etwa 5.000 WE, davon entfallen etwas mehr als 98 % auf den Zeitraum von 2007 - 2014. Da zusätzlich zu den geförderten Abrissen seit 2001 in den Stadtumbaugebieten 890 Wohnungen ohne Förderung abgebrochen wurden (Stand: Dez. 2017), beläuft sich das Abrissvolumen insgesamt auf 15.000 Wohnungen. Hinzu kommen Abrisse im Rahmen des „normalen“ Marktgeschehens. Die Zielstellung des ISEK 2007, bis 2015 in Halle insgesamt 18.700 Wohnungen mit Förderung abzubrechen, wurde zu ca. 75 % erreicht. Ein weiterer Rückbau ist nicht mehr erforderlich aufgrund der aktuell günstigen Bevölkerungsentwicklung und der damit verbundenen Wohnungsnachfrage sowie der abnehmenden Leerstandsquote. Mit dem neuen Integrierten Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 (Stadtratsbeschluss vom 25.10.2017) erfolgt angesichts der geänderten Rahmenbedingungen eine Neuausrichtung der Stadtentwicklung. Der Abriss von Wohnungen wird in den nächsten Jahren keine Rolle mehr spielen. Dennoch bleiben die Stadtumbaugebiete Schwerpunkträume der Stadtentwicklung und sehen als stabilisierende Maßnahmen mittel- bis langfristig weitere Abrisspotenziale vor (punktueller Abriss oder Teilrückbau), da in einigen Quartieren die Leerstandszahlen ohne Abriss kontinuierlich steigen (z. B. Silberhöhe).

**bis Ende 2017
14.087 Wohnungen
mit Fördermitteln
abgerissen**

**ISEK Halle 2025:
Neuausrichtung der
Stadtentwicklung**

⁴ Das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost wurde 2002 in den fünf östlichen Bundesländern und Berlin gestartet und 2017 zusammen mit dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau West zum Programm Stadtumbau zusammengeführt.

⁵ Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010

Zu Beginn der 2000er Jahre hat der Wohnungsabbruch im Zuge des Stadtumbaus erheblich zur Reduzierung des Leerstands in Halle und damit zur Stabilisierung des Wohnungsmarkts beigetragen. Ein Teil der weiteren Leerstandsreduzierung sollte insbesondere in der Innenstadt durch eine steigende Sanierungstätigkeit geleistet werden. Hier gibt es neben der Altstadt wiederum in der Südlichen Innenstadt (Glauchau) positive Entwicklungen (Einwohnerentwicklung 2013 bis 2017 Altstadt: +12 %, Südliche Innenstadt: +10 %).

Etwa 96 % des Rückbauvolumens hat die organisierte Wohnungswirtschaft erbracht. Im Gegensatz zu anderen Stadtumbaustädten in Ostdeutschland sind in Halle nur sehr wenige Altbauwohnungen mit Förderung abgerissen worden (5,3 %).

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

Rückbau getragen durch organisierte Wohnungswirtschaft

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

Abriss	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	SEKW 2001		ISEK 2007										
geplant kumuliert											18 700		
realisiert	2 246	1 473	1 194	1 624	660	255	953	544	315	507	40	38	0
realisiert kumuliert	6 484	7 957	9 151	10 775	11 435	11 690	12 643	13 187	13 502	14 009	14 049	14 087	14 087

Quelle: Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale)

3.3 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsangebots

Die Wohnungsbautätigkeit in Halle bewegt sich seit mehreren Jahren auf niedrigem Niveau, hat aber seit 2015 eine deutliche Belebung erfahren. Die Zahl der Baufertigstellungen betrug im Jahr 2017 574 WE, es wurden 536 neue Wohnungen errichtet. Die Baugenehmigungszahlen sind nach dem Tiefstand 2010 noch deutlicher gewachsen (802 WE 2017). Der Anteil des Mehrfamilienhaussegments an den Baugenehmigungen liegt 2017 bei 83 %. Aufgrund der positiven Dynamik des halleschen Wohnungsmarktes ist für die kommenden Jahre eine weiter leicht steigende Bautätigkeit wahrscheinlich.

Auch im Umland der Stadt Halle (Saalekreis) hat sich die Zahl der Baufertigstellungen erhöht. Seit 2013 werden dort jährlich ca. 260 Eigenheime neu errichtet. Die Baugenehmigungszahlen lassen auch für die nahe Zukunft einen Anstieg der Bautätigkeit erwarten. Beim Vergleich des baulichen Potenzials für die Wohneigentumsbildung hat sich das vormals relativ ausgewogene Kräfteverhältnis zwischen der Stadt Halle und ihrem Umland - bei sehr niedrigem Gesamtvolumen - zu Gunsten des Saalekreises verschoben. Der Suburbanisierungsprozess findet auf einem niedrigen quantitativen Niveau mit wachsender Tendenz statt.

Die Wohneigentumsquote in Halle ist auf ca. 20 % gestiegen, erreicht aber noch bei weitem nicht die Vergleichswerte westdeutscher Städte.

Bis zum Jahresende 2017 wurden in Halle 14.087 Wohnungen mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost abgerissen. Das jährliche Abrissvolumen hat in den letzten Jahren deutlich abgenommen und ist 2017 auf null gesunken. Dies

Zunahme der Bautätigkeit in Halle...

... und dem Umland

insgesamt 14.087 WE mit Förderung abgebrochen

Wohnungsangebot

spiegelt auch die bereits erreichte Konsolidierung des halleschen Wohnungsmarktes und der steigenden Einwohnerzahlen wider.

Indikator	Tendenz
Fertiggestellte Wohnungen in Halle 2013/2017	↗
Baugenehmigungen für Wohnungen in Halle 2013/2017	↗
Fertiggestellte Wohnungen im Umland 2013/2017	↗↗
Baugenehmigungen für Wohnungen im Umland 2013/2017	↗↗
Stadt Halle versus Umland bei Ein- und Zweifamilienhäusern: Anteil der Stadt an den Baufertigstellungen im Neubau 2013/2017	↘
Stadt Halle versus Umland bei Ein- und Zweifamilienhäusern: Anteil der Stadt an den Baugenehmigungen im Neubau 2013/2017	↘
Entwicklung der Wohneigentumsquote 2017	→
Wohnungsabgänge (Abgangsgenehmigungen) 2013/2017	↘
vollzogener Abriss in Stadtumbaugebieten 2013/2017	↘↘
Wohnungsbestand 2013/2017	↗↗

4. Immobilienmarkt und Baulandangebot

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

4.1 Immobilienmarkt

Die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt wird anhand der Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt dargestellt. Der Gutachterausschuss verfügt über eine Kaufpreissammlung auf Grundlage aller von Notaren beurkundeten Kaufverträge. Diese Daten werden im Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt veröffentlicht. Die kleinräumige Auswertung der Daten wurde ab dem Berichtsjahr 2015 verändert, so dass Datenreihen vielfach nicht fortgeführt werden können, da sich der räumliche Bezugsrahmen verändert hat. So werden einige Daten seit 2015 nicht mehr auf der übergeordneten Ebene der Region Halle dargestellt. Dafür liegen nunmehr Daten auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte vor.

Die Dynamik des halleschen Immobilienmarktes, gemessen an der Anzahl der Erwerbsvorgänge, zeigt in den vergangenen Jahren keine einheitliche Tendenz (Abbildung 4.1). Einer sehr starken Zunahme der Erwerbsvorgänge bei Eigentumswohnungen steht eine weitgehend stabile Kauffallanzahl in den übrigen Marktsegmenten gegenüber.

Zahl der Kauffälle bei Eigentumswohnungen deutlich gestiegen

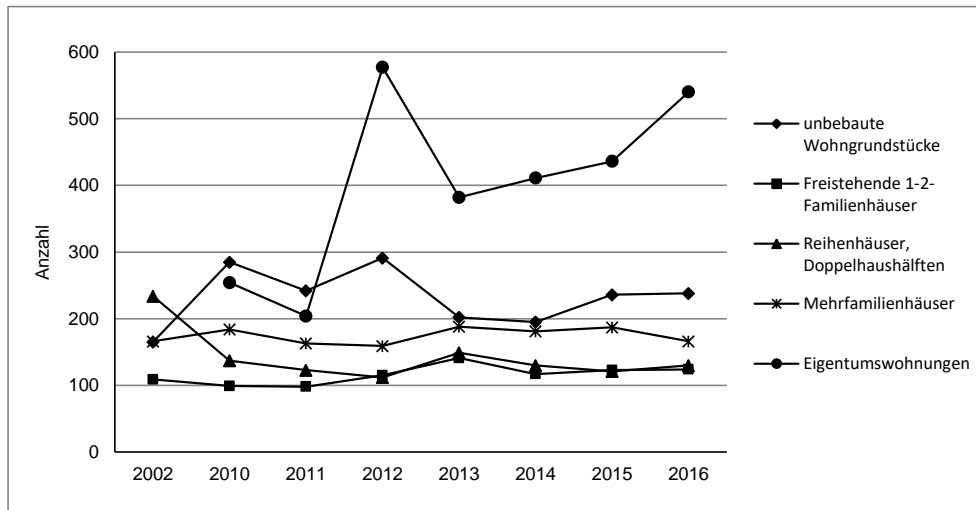


Abbildung 4.1: Anzahl der Erwerbsvorgänge auf dem Immobilienmarkt der Stadt Halle (Saale)

Datenquelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

- In Halle wurden im Jahr 2016 238 *unbebaute Wohngrundstücke* veräußert. Im mehrjährigen Vergleich betrachtet, hat sich die Fallzahl auf einem mittleren Niveau stabilisiert. Im Saalekreis ist die Zahl der Erwerbsvorgänge insgesamt höher (2016: 387 Fälle) und in der Tendenz der letzten Jahre ebenfalls stabil.
- Die Erwerbzzahlen für freistehende *Ein- und Zweifamilienhäuser* lagen in Halle 2016 bei 124 Fällen und sind damit seit 2013 nicht weiter angestiegen. Im Umland dagegen wurden 2015 und 2016 mit 594 bzw. 591 verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser die höchsten Werte seit Beginn der Zeitreihe 2002 erreicht. Die hohen Kauffallzahlen im Umland sind weniger auf erhöhte Baufertigstellung als vielmehr auf einen zunehmenden Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand zurückzuführen.

- Der Markt für *Reihenhäuser und Doppelhaushälften* in Halle stagniert nach einem einmaligen Zuwachs 2013. Im Umland verzeichnet dieses Segment eine stabile Entwicklung ohne starke Zuwächse wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Der Umfang der Transaktionen von *Mehrfamilienhäusern* ist vergleichsweise stabil. Die Zahl der Erwerbsvorgänge ist 2016 gegenüber den Vorjahren leicht zurückgegangen (166 Fälle). Im Saalekreis spielt dieses Marktsegment eine untergeordnete Rolle. Seit 2014 sind dort bei den Kauffällen jedoch wieder Zuwächse zu verzeichnen (2016: 95 Fälle).
- *Eigentumswohnungen* sind das Marktsegment in Halle, das starken Schwankungen unterworfen ist. Nach dem extremen Anstieg der Kauffallzahlen im Jahr 2012 (+183 % gegenüber dem Vorjahr), ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge auch in den vergangenen Jahren zwar wieder gesunken, jedoch auf einem sehr hohen Niveau geblieben (2016: 540 Fälle). Auch im Saalekreis wurden in den letzten Jahren ebenfalls wieder mehr Eigentumswohnungen verkauft (2016: 209 Fälle).

Bewertet man die Dynamik des halleschen Immobilienmarktes anhand der Preisentwicklung, zeigt sich eine deutliche Belebung: In praktisch allen Segmenten steigen die Kaufpreise. Dieser Anstieg ist unterschiedlich ausgeprägt, aber in allen Segmenten stark bis sehr stark. Das spricht insgesamt für die wachsende Attraktivität von Immobilien und Grundstücken in Halle, aber teilweise auch für Verknappungstendenzen (Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau).

Die Kaufpreise für *erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* in der Stadt Halle (Saale) lagen 2016 bei durchschnittlich 139 Euro/m² (Abbildung 4.2). Gegenüber dem Jahr 2013 entspricht dies einem Preisanstieg von +36 %. Ein Preisvergleich mit dem Zeitraum vor 2011 ist schwer möglich, weil die bis 2010 angewandte Differenzierung nach alt- und neuerschlossenen Baugrundstücken nicht fortgesetzt wurde. Grob abgeschätzt liegen die Grundstückspreise 2016 in Halle sogar über dem bisherigen Höchstniveau, das um das Jahr 2000 erreicht wurde (für neuerschlossene Grundstücke im Jahr 1999: 133 Euro/m²).

Preise für
Grundstücke des
individuellen
Wohnungsbaus
stark gestiegen

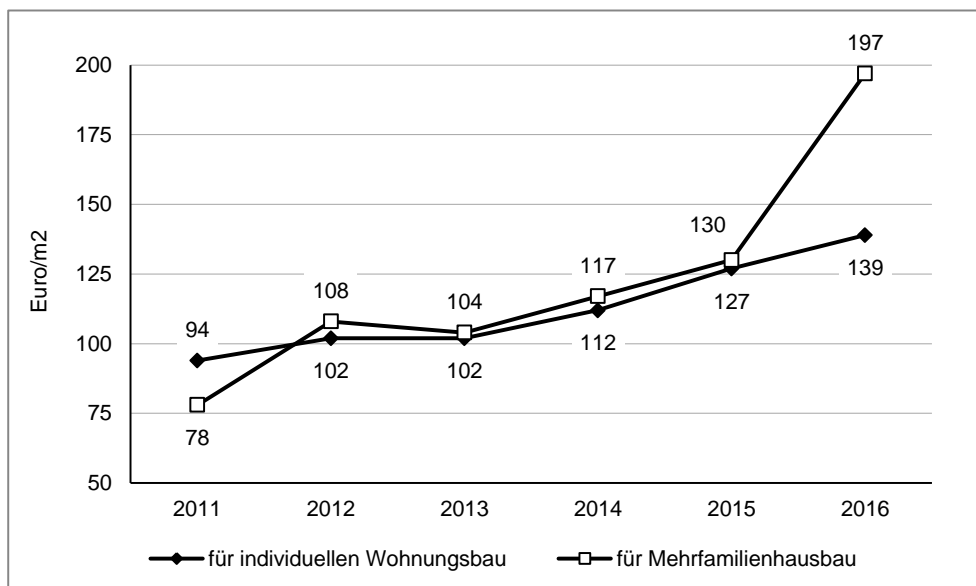


Abbildung 4.2: Durchschnittlicher Kaufpreis für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in der Stadt Halle (Saale)

Datenquelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Einen noch stärkeren Preisanstieg gab es bei *unbebauten Mehrfamilienhausgrundstücken*. Hier wurden 2016 in der Stadt Halle durchschnittliche Kaufpreise von 197 Euro/m² erzielt. Dies entspricht einer Preissteigerung von annähernd 90 % gegenüber dem Jahr 2013. Damit liegt das Preisniveau 2016 deutlich über dem von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken und hat im langjährigen Vergleich einen Höchststand erreicht, wobei ein exakter Vergleich mit den Jahren vor 2011

Höchstpreise für
Mehrfamilienhaus-
grundstücke

aufgrund der veränderten Erfassung des Erschließungszustands (s. o.) nicht möglich ist.

Der regionale Preisvergleich für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus zeigt für die Jahre 2015 und 2016 ein sehr großes und weiter wachsendes Preisgefälle zwischen der Großstadt Halle einerseits und dem umgebenden Saalekreis andererseits (Abbildung 4.3). Die Preisdifferenz zwischen Halle und dem Saalekreis betrug 2015 84 Euro/m² und ist durch den Preisanstieg in Halle bei gleichzeitig leicht sinkenden Preisen im Umland 2016 auf 98 Euro/m² angewachsen. Damit nimmt auch die Attraktivität des Umlands für diejenigen halleschen Haushalte zu, die ein Grundstück für ihr Eigenheim zu möglichst geringen Preisen erwerben möchten.

**stark gestiegene
Preisdifferenz
zwischen Halle und
dem Umland**

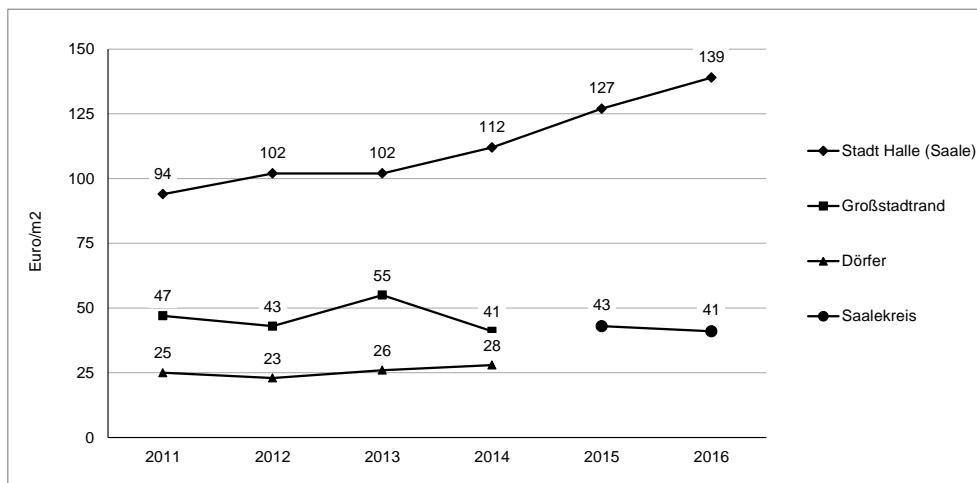


Abbildung 4.3: Preisvergleich in der Region für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

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

Für *Ein- und Zweifamilienhäuser* wurden 2016 in Halle durchschnittlich Kaufpreise von 2.151 Euro/m² (Baujahr nach 1990) und 1.162 Euro/m² für Altbauten (Baujahr vor 1949) gezahlt. Für die Baualtersgruppe zwischen 1949 und 1990 lagen die Preise bei 1.846 Euro/m². Die durchschnittlichen Kaufpreise für nach 1990 errichtete Eigenheime sind in den Jahren 2013 bis 2016 um 11 % gestiegen. Damit haben sie fast das hohe Preisniveau um das Jahr 2000 erreicht. (Abbildung 4.4).

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

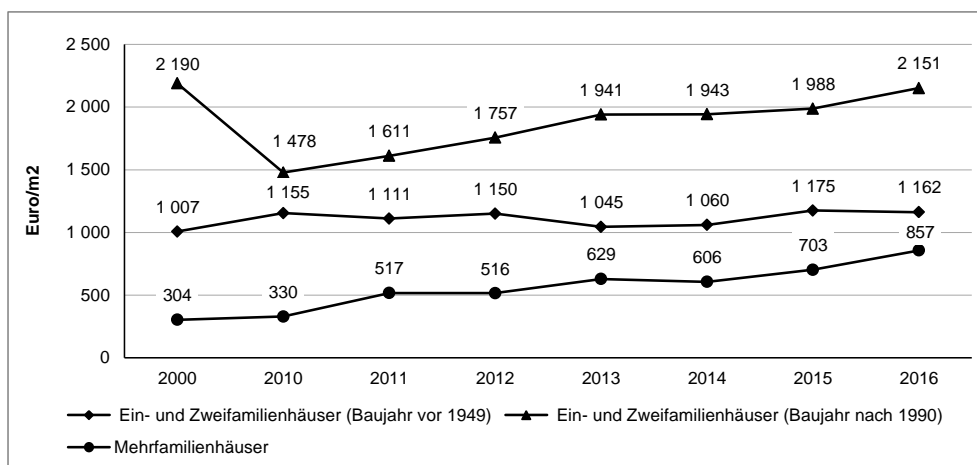


Abbildung 4.4: Durchschnittlicher Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr nach 1990) und Mehrfamilienhäuser in der Stadt Halle (Saale)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Eine noch stärkere Dynamik hat die Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für *Mehrfamilienhäuser* erfahren. Nach einer Phase von relativ starken Preis-

schwankungen setzen ab den 2010er Jahren anhaltende Preissteigerungen ein. 2016 wurde der bislang höchste durchschnittliche Kaufpreis von 857 Euro/m² erzielt. Dies entspricht einer Preissteigerung von 36 % gegenüber dem Jahr 2013. Dieser Anstieg ist damit deutlich höher als die Preisentwicklung bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Entwicklung ist auf das Anziehen der Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern in Halle, auf die große Investitionsbereitschaft sowie auf neue Marktteilnehmer in diesem Segment in Halle (die nach Alternativen zu den Spitzenpreisen in den Metropolen suchen) zurückzuführen. Letzteres resultiert auch aus dem anhaltend günstigen Zinsniveaus sowie den fehlenden renditestarken Investitionsalternativen auf dem Markt.

Höchstpreise für Mehrfamilienhäusern

Die Kaufpreise für *Eigentumswohnungen* sind seit 2011 bzw. 2012 deutlich gestiegen (Abbildung 4.5). Dies trifft vor allem für neugebaute Wohnungen (ab Baujahr 1990) im Erstverkauf sowie für erstverkaufte Altbau-Eigentumswohnungen (Baujahr vor 1949) zu. Für diese Wohnungen wurden in Halle 2016 im Durchschnitt 2.400 Euro/m² bzw. 2.387 Euro/m² gezahlt. Das sind die höchsten Preise, die bislang erzielt wurden. Auch hat sich die Preisdifferenz zwischen erstverkauften Eigentumswohnungen im Neubau und denen im Altbau deutlich verringert. Weiterverkaufte Eigentumswohnungen sind dagegen wesentlich preisgünstiger, wenngleich auch hier die Preise angestiegen sind. Bei weiterverkauften Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1990 weicht der Kaufpreis deutlich ab und lag 2016 durchschnittlich bei 654 Euro/m². Dieses Preisniveau ist in den letzten Jahren seit 2013 auch stabil geblieben.

starker Preisanstieg bei erstverkauften Eigentumswohnungen

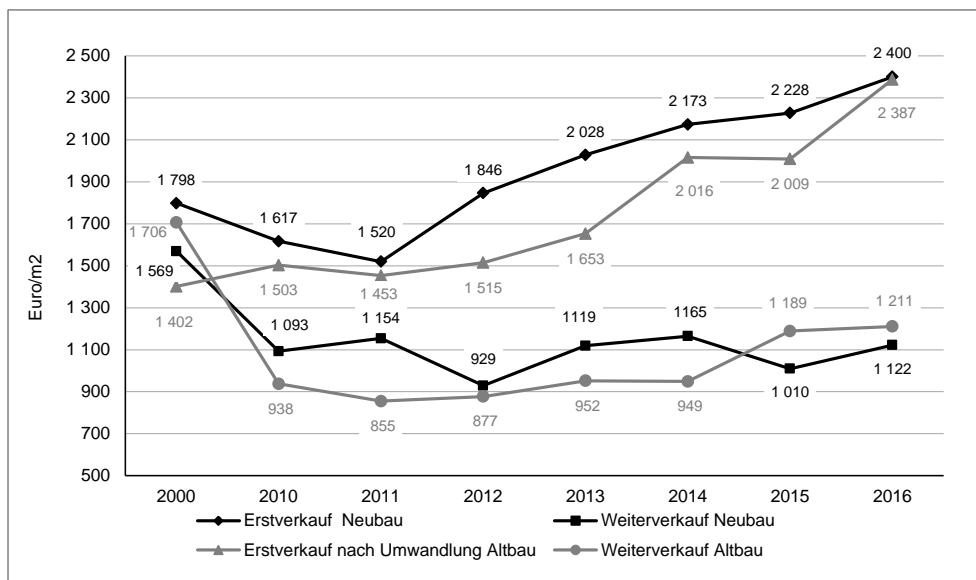


Abbildung 4.5: Durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen in der Stadt Halle (Saale)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

4.2 Baulandpotenziale

Für den diesjährigen Bericht wird auf eine aktualisierte Baulandpotenzialerhebung vom Jahresanfang 2018 zurückgegriffen. Die Erhebung berücksichtigt Flächen im Bestand, wie Baulücken, für Wohnungsneubau geeignete Abrissflächen in Großwohnsiedlungen, Bebauungspläne und auch einzelne besondere städtebauliche Planungen. Berechnungsgröße sind Wohneinheiten. Der Zusammenhang von Wohneinheiten zum benötigten Wohnbauland ist vom Grad der Verdichtung und dem Baustrukturtyp abhängig. Hier hat es in der Vergangenheit bei der Nachfrage und bei den Planungskonzepten starke Verschiebungen hin zu einer geringeren baulichen Dichte und zum Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser gegeben. In den letzten Jahren hat der mehrgeschossige Wohnungsneubau an Bedeutung

Aktualisierung der Baulandpotenzialerhebung 2018

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

Die Baulandpotenziale für den Wohnungsbau umfassten Ende 2017 ca. 4.300 WE (Tabelle 4.1). Davon stehen etwa zwei Drittel für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung, das andere Drittel für den Geschosswohnungsbau - wobei diese Proportionen nachfrageabhängig sind.

Die Marktverfügbarkeit der Baulandpotenziale hängt u. a. vom Planungsstand ab. Etwas mehr als die Hälfte des Potenzials hat Baurecht. Im Geschosswohnungsbau liegt dieser Anteil bei etwa 59 %, im Einfamilienhausbereich niedriger (41 %). Bei letzterem haben neben dem kurz- bis mittelfristig erzielbaren Baurecht in B-Plänen die langfristigen Reserven im Flächennutzungsplan große Bedeutung. Aber auch Rückbaustandorte in Großwohnsiedlungen werden hierfür berücksichtigt, ein Beispiel für eine derartig umzustrukturierende Großwohnsiedlung ist Heide-Nord mit dem nordöstlichen 2. Wohnkomplex.

für 4.300 WE Baulandpotenzial, davon ca. 2/3 für Ein- und Zweifamilienhäuser

Tabelle 4.1: Baulandpotenziale* für Wohnungsbau 2018

	in Ein- und Zweifamilienhäusern		in Mehrfamilienhäusern		Summe
	Anzahl WE	%	Anzahl WE	%	
<i>Baulückenkataster</i>	334	-	1799	-	2133
davon mobilisierbar	111	4	600	25	711
Bebauungspläne	751 ¹⁾	26	1399	59	2150
Planungsreserve FNP	1437	50	378	16	1815
weitere Planungen/Einzelpfanungen	600	21	0	0	600
Baulandpotenzial insgesamt	2899	100	2377	100	5276

*Schätzung, da die WE-Zahl vom Baustrukturtyp (EFH/MFH) und der Marktlage abhängt

¹⁾ Potenzial umfasst alle Bebauungsplanverfahren, auch Verfahren ohne Rechtskraft. Es kann nicht abgebildet werden, wieviele Flächen bereits verkauft sind.

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

Baulandpotenzial und Mobilisierung

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

Geschosswohnungsbau: Baulandpotenzial ausreichend

Im *Ein- und Zweifamilienhaussegment* muss eine Annahme über die Mobilisierbarkeit des Baulandpotenzials getroffen werden, um zu beurteilen, ob das Baulandpotenzial ausreichend ist. Erfahrungsgemäß ist eine vollständige Mobilisierung der theoretischen Potenziale kaum möglich. Bei einer anteiligen Mobilisierungsquote von 75 % steht im Ein- und Zweifamilienhaussegment ein mobilisierbares Potenzial von ca. 2.200 WE zur Verfügung, davon mehr als 750 WE in Bebauungsplänen. Das Verhältnis von Angebot zu Nachfrage stellt sich wie folgt dar:

Ein- und Zweifamilienhaussegment: mobilisierbares Potenzial 2.200 WE

- Das mobilisierbare Baulandpotenzial umfasst knapp das 16-Fache der durchschnittlichen Neubautätigkeit der letzten acht Jahre in Ein- und Zweifamilienhäusern (2010 - 2017: ca. 130 WE/a).
- Im ISEK Halle 2025, welches auf das Gutachten „Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Halle (Saale)“ basiert, wird (bis 2030) ein jährlicher Neubaubedarf im Mittel von 156 WE⁶ im Eigenheimsegment erwartet. Das Baulandpotenzial beträgt das 14-Fache davon.

Seit 2010 liegen die Fertigstellungszahlen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich unter 150 WE p. a., in den Jahren 2014/2015 sogar nur bei etwas mehr als 100 WE p. a., dies stellt im Vergleich mit anderen Städten (siehe auch Kapitel 8) einen sehr niedrigen Wert dar. Aus vielfältigen Gründen (u. a. Demogra-

⁶ Variante II: 2015 - 2022: 138 WE, 2023 - 2030: 175 WE, 2015 - 2030: 156 WE

fie) ist davon auszugehen, dass die Baufertigstellungszahlen in den nächsten Jahren für die Stadt Halle (Saale) steigen werden. Unter Berücksichtigung der Baurechtschaffung - die einen genügenden zeitlichen Vorlauf von mindestens 5 Jahren aufweisen muss - können in den nächsten Jahren dann marktwirksame Verknappungstendenzen wahrscheinlich wirksam werden. Es müssen verstärkt Flächen mobilisiert werden.

Diese gesamtstädtische Betrachtung hat jedoch nur begrenzte Aussagekraft, da die Nachfragepräferenz nach bestimmten, bevorzugten Lagen unberücksichtigt bleibt.

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

4.3 Überblick zur Entwicklung des Immobilienmarktes und der Baulandpotenziale

Der Immobilienmarkt in Halle ist in den Jahren 2013 bis 2016 vor allem durch steigende Kaufpreise geprägt. Der Anstieg führt in allen Segmenten dazu, dass ein teilweise deutlich höheres Preisniveau erreicht wird. Einen Höchststand der Preise verzeichnen neugebaute Eigentumswohnungen im Erstverkauf (2.400 Euro/m²) ebenso wie unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus. Diese kosteten 2016 in Halle durchschnittlich 139 Euro/m². Bemerkenswert ist hier insbesondere das weiter wachsende Preisgefälle zu Baugrundstücken im suburbanen Umland, das gegenwärtig bei fast 98 Euro/m² liegt. Dieser hohe Preisunterschied ist Anlass für hallesche Haushalte, ihr Eigenheim nicht in der Stadt Halle (Saale), sondern im Umland zu errichten. Bei der Zahl der Erwerbsvorgänge zeigt sich, abgesehen von der wachsenden Zahl verkaufter Eigentumswohnungen, im Vergleich zu den Vorjahren keine markante Veränderung.

weiter steigende Kaufpreise am Immobilienmarkt

Eine Analyse der Baulandpotenziale ist eine wichtige Grundlage für künftige Entscheidungen zur Baulandausweisung. Da im Mehrfamilienhaussegment überwiegend auf Bauflächen im Bestand (Baulücken, Abrissflächen u. ä.) zurückgegriffen werden kann und das Potenzial hierfür ausreichend ist, konzentriert sich die Betrachtung auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Nach der aktualisierten Potenzialerhebung von 2017/18 steht in diesem Segment ein mobilisierbares Potenzial von ca. 2.200 WE zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Baurechtschaffung, welche einen genügenden zeitlichen Vorlauf aufweist, ist in den nächsten Jahren eine zunehmende marktwirksame Knappheit an Bauland zu erwarten. Die Bewertung im hier vorgelegten Wohnungsmarktbericht stellt im Wesentlichen eine Fortführung der früheren Bewertungen dar und spiegelt die aktuell niedrige Bautätigkeit wider.

zunehmend knapp: mobilisierbares Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

5. Wohnungsmarktentwicklung

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

5.1 Mieten

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

Für Neu- und Wiedervermietungen stehen die Daten des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), Regionalverband Mitte-Ost zur Verfügung. Dies ist ein Unternehmensverbund von überwiegend Immobilienberatern, Maklern, Verwaltern und Sachverständigen. Bei den Daten des IVD handelt es sich um Markteinschätzungen, die auf dem Marktspektrum der Mitgliedsunternehmen basieren und nicht auf gutachterlich zugänglichen Quellen. Daher werden die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, die u. a. auf Grundlage der tatsächlichen Vertragsabschlüsse beruhen, als weitere Datenquellen herangezogen. Beide Datenquellen ermöglichen eine differenzierte Auswertung für unterschiedliche Baualtersgruppen und Wohnwerte. Das Differenzierungsmerkmal Wohnwert setzt sich dabei aus einer Lagekomponente (z. B. Durchgrünung des Wohngebiets, Versorgung mit öffentlicher Infrastruktur, Lärmbelastung) und einer Qualitätskomponente (z. B. Ausstattung, architektonische Gestaltung, Modernisierungsstand) zusammen.

**Analyse der
Wohnungsmieten
durch den IVD**

Für eine wiedervermietete, „typische“, nicht geförderte Dreizimmerwohnung im Altbau mit ca. 70 m² Wohnfläche mit mittlerem Wohnwert betrug die Nettokaltmiete in Halle 2017 laut IVD 5,50 Euro/m² (Abbildung 5.1).

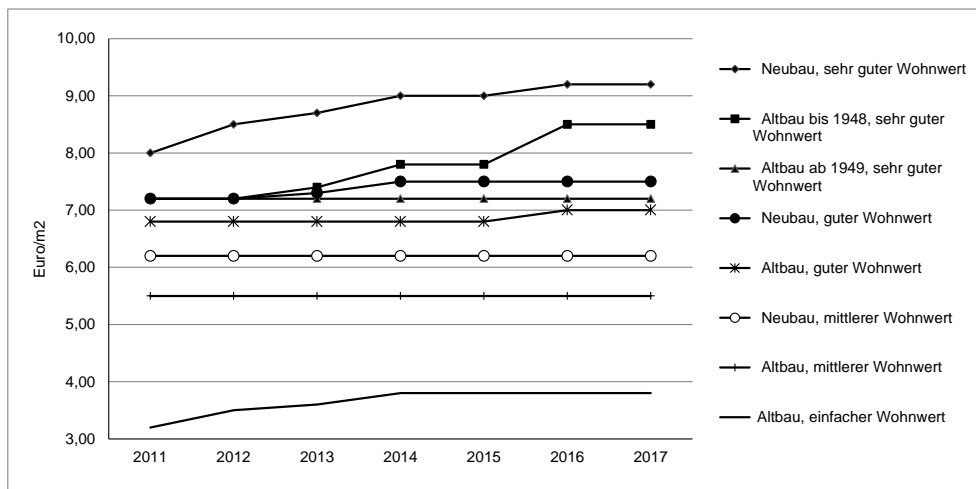


Abbildung 5.1: Monatliche Nettokaltmiete bei Erst-/Wiedervermietung einer nicht geförderten Dreizimmerwohnung mit ca. 70 m² nach Wohnwert in Halle (Saale)

Quelle: Immobilienverband Deutschland (IVD)

Stand: 1. Quartal des jeweiligen Jahres

Die Nettokaltmiete für erstvermietete Neubauwohnungen mit sehr gutem Wohnwert liegt mit 9,20 Euro/m² mehr als doppelt so hoch wie die Miete für wiedervermietete Wohnungen mit einfachem Wohnwert im Altbau (3,80 Euro/m²). Die Ausdifferenzierung des halleschen Mietwohnungsmarkts nach Preissegmenten und Wohnwerten setzt sich weiter fort. Während die Mietpreise für Wohnungen mit mittlerem und gutem Wohnwert in den letzten Jahren stabil geblieben sind, gab es größere Preissteigerungen bei den Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert, sowohl

**weiterer
Mietpreisanstieg
differenziert
nach Wohnwerten**

bei Neubauten als auch bei Bestandswohnungen bis zum Baujahr 1948. Im Zeitraum zwischen 2013 - 2017 ist die durchschnittliche Neuvertragsmiete für eine vor 1949 errichtete Altbauwohnung mit sehr gutem Wohnwert um 1,10 Euro/m² gestiegen (15 %), bei neugebauten Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert um 0,50 Euro/m² (6 %). Da die Nachfrage weiterhin zu höherwertigen Wohnungen tendiert (Ergebnis der Einwohnerumfrage), markieren diese Preissteigerungen einen wesentlichen Trend. Wohnungen mit einfachem Wohnwert haben 2013/2014 eine Steigerung um 0,20 Euro/m² (6 %) erfahren, in den nachfolgenden Jahren blieb der Wert stabil.

Starke Mietpreissteigerungen beobachtet der IVD vor allem bei Top-Objekten in Spitzenlagen. Demnach erreichen die Spitzenmieten in beliebten Wohnlagen in Halle derzeit bis zu 11,50 Euro /m². Das entspricht einer Steigerung gegenüber dem Jahr 2014 um 1,50 Euro /m² (15 %). Als einen Beleg für das knapper werdende Angebot von Wohnungen mit gehobener Ausstattung und in bevorzugter Lage bei steigender Nachfrage führt der IVD an, dass immer mehr Mieter bereit seien, eine Maklercourtage zu zahlen.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt werden ebenfalls Nettokaltmieten für die Stadt Halle (Saale) ausgewiesen. Es handelt sich um Durchschnittswerte, die durch das Verhältnis von Bestandswerten und Neuabschlusswerten geprägt sind.

Für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert, die bis 1948 errichtet wurden, wurden demnach 2016 im Mittel 4,50 Euro/m² bis 6,00 Euro/m² gezahlt (Abbildung 5.2). Die Quadratmetermieten für Wohnungen des DDR-Wohnungsbaus liegen etwas darunter bei insgesamt jedoch deutlich geringeren Wohnungsgrößen: Der untere Spannenwert für Wohnungen in der Baualtersklasse 1949 bis 1990 liegt 0,50 Euro/m² niedriger als im Altbau (Ausnahme: einfacher Wohnwert hier ebenfalls 3,00 Euro/m²). Die obere Mietpreisspanne der Wohnungen zwischen den beiden Baualtersgruppen hat sich in den vergangenen Jahren angenähert und beträgt nur noch 0,50 Euro/m². Für ab 1991 errichtete Wohnungen wurden laut Gutachterausschuss 2016 bei mittlerem Wohnwert 5,00 Euro/m² bis 7,50 Euro/m² gezahlt, bei gutem Wohnwert bis zu 9,50 Euro/m². Im Vergleich der Jahre 2012 und 2016 haben sich vor allem die oberen Spannenwerte erhöht, und zwar insbesondere bei Wohnungen mit gutem Wohnwert. Die Spannweite innerhalb der Segmente hat sich damit tendenziell erhöht, was wiederum für eine Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes spricht.

**Analyse der Mieten
durch den
Gutachterausschuss**

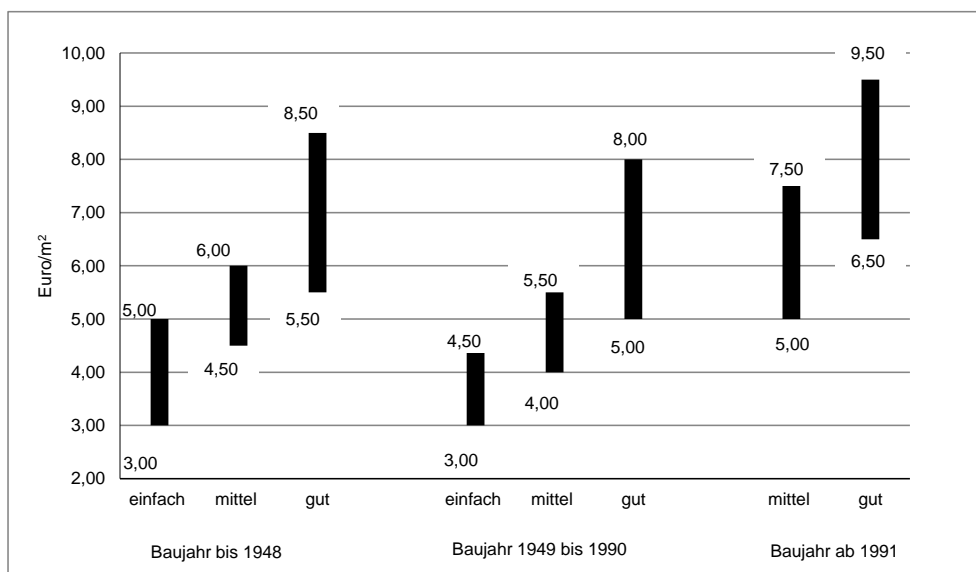


Abbildung 5.2: Monatliche Nettokaltmiete von Wohnungen in Halle (Saale) nach Baujahr und Wohnwert 2016

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Mit dem Wohnungsmarktbericht 2018 werden erstmals auch die Angebotsmieten ausgewertet. Die Angebotsmieten spiegeln die aktuelle Marktsituation wider, da sie die am Markt angebotenen Mietpreise abbilden (Abbildung 5.3). Sie bilden jedoch nicht die tatsächlichen Neuvertragsmieten ab, etwas nach unten abweichen können. Die Auswertung der Angebotsmieten basiert auf der empirica-Preisdatenbank. Diese enthält umfangreiche Informationen aus Wohnungsinseraten der verschiedensten Quellen (große Online-Vermietungsportale, spezialisierte Internetseiten, Printmedien, Webseiten von Wohnungsunternehmen). Die Daten werden kontinuierlich erhoben, geprüft und um doppelte Datensätze sowie mehrfach inserierte Angebote bereinigt.

Angebotsmieten auf Grundlage der empirica-Preisdatenbank

Die Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten bildet eine deutliche Preissteigerung der Nettokaltmieten ab. Dies gilt für alle Baualtersklassen, wobei jedoch nicht nach Wohnwert unterschieden wird. Am stärksten sind die Angebotsmieten im Zeitraum von 2012 bis 2017 für die gründerzeitlichen Altbauwohnungen gestiegen (+16 %), gefolgt von Angeboten in der Zwischenkriegsbebauung (+14 %). Auch Wohnungen des DDR-Wohnungsbau werden im Durchschnitt für eine 10 % höhere Miete angeboten als noch vor fünf Jahren. Die Angebotsmieten im Neubau weisen ebenfalls Preissteigerungen auf. Der Rückgang der durchschnittlichen Angebotsmiete für nach 1990 gebaute Wohnungen im Jahr 2017 ist als Ausnahme und nicht als Trendwende zu werten, da alle verfügbaren Informationen zur Mietpreisentwicklung gerade im Segment der neu errichteten Wohngebäude hohe Preissteigerungen ausweisen. Der Grund für die Trendabweichung könnte sein, dass Wohnungen in Gebäuden, die bereits Anfang der 90er-Jahre gebaut wurden, an Wohnwert verloren haben und die Angebotsmieten in diesem Teilsegment sinken.

stetiger Anstieg der Angebotsmieten

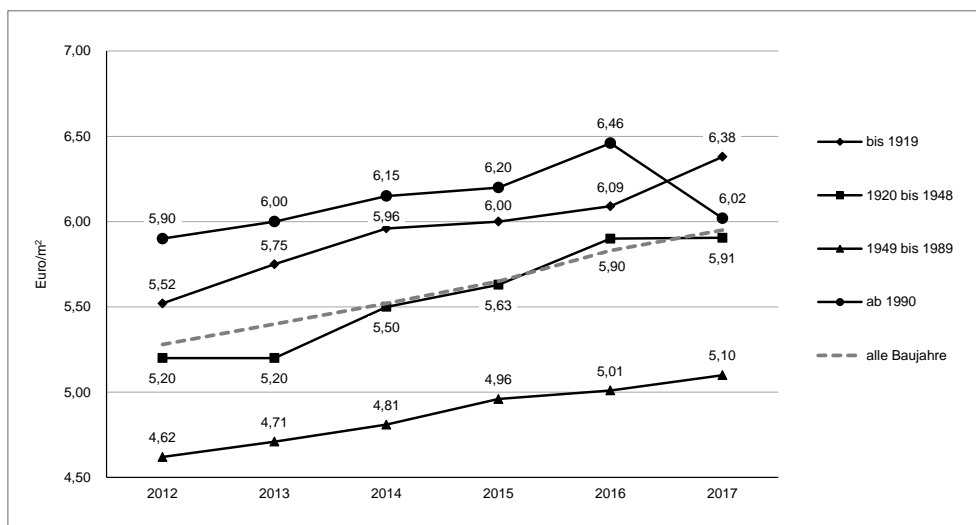


Abbildung 5.3: Durchschnittliche Angebotsmieten in Halle (Saale) nach Baujahr in Euro je m² (Median der Nettokaltmiete)

Quelle: empirica-Preisdatenbank

Stand: 31.12. des jeweiligen Jahres, Ausnahme 15.11.2017

Neben den Analysen des IVD, des Gutachterausschusses und der empirica-Preisdatenbank enthält der kommunale Mietspiegel wichtige Daten zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Während die Mietpreise bei Erst- und Wiedervermietung sowie die Angebotsmieten die aktuell vereinbarten bzw. angebotenen Mietpreise darstellen, berücksichtigt die ortsübliche Vergleichsmiete die Mietpreisentwicklung der vergangenen vier Jahre sowohl bei Bestandsmietverträgen als auch bei Neu- und Wiedervermietung. Daher weicht die ortsübliche Vergleichsmiete in der Regel von den durchschnittlichen Neuvertrags- sowie Angebotsmieten ab.

Der zurzeit gültige hallesche Mietspiegel (aus dem Jahr 2010) ist ein Mietspiegel gemäß §§ 558 ff. BGB, nimmt aber nur sehr wenige Differenzierungen vor: Beschaffenheit/Ausstattung und Wohnfläche. Aufgrund der Vernachlässigung der

Lage und des Baualters ist seine Aussagequalität für die Wohnungsmarktbeobachtung begrenzt. Somit bildet der Mietspiegel der Stadt Halle (Saale) nicht die dynamische Marktentwicklung der vergangenen Jahre ab. Aus diesem Grund ist die Erarbeitung eines aktuellen Mietspiegels vorgesehen.

**aktueller Mietspiegel
für die
Stadt Halle (Saale)
erforderlich**

5.2 Fluktuation und Wohnzufriedenheit

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

In den 90er Jahren bewegte sich die innerstädtische Mobilität auf einem teilweise sehr hohen Niveau, seit Beginn der 2000er Jahre ist sie kontinuierlich fallend, zwischen 2010 und 2015 auf normalem Niveau konstant und in den letzten beiden Jahren wieder leicht fallend (Abbildung 5.4). Im Jahr 2017 lag die Umzugsquote bei 8,8 % und damit 5,7 Prozentpunkte unter dem Maximum des Jahres 1998 und hat damit das niedrigste Niveau seit Beginn der Messreihe erreicht. Bemerkenswert ist, dass über den gesamten Beobachtungszeitraum der Anteil der Umzüge innerhalb desselben Stadtteils/-viertels relativ konstant bei etwas unter einem Drittel liegt.

**gesunkene
innerstädtische
Mobilität**

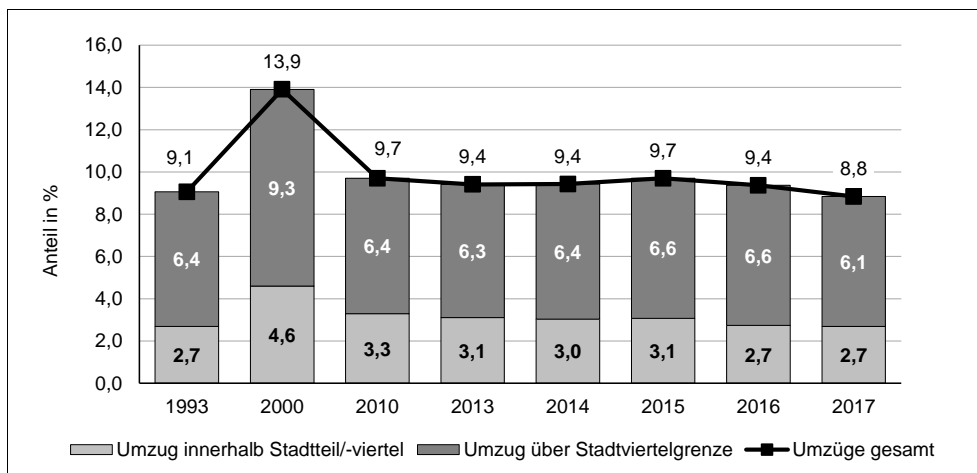


Abbildung 5.4: Anteil der Umzüge innerhalb des Stadtgebietes bezogen auf die Einwohnerzahl des Vorjahres

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Die meisten Haushalte streben mit einem Umzug i. d. R. eine Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse an, was in den vergangenen Jahren durch einen entspannten Wohnungsmarkt getragen wurde. Mit der Realisierung der Wohnvorstellungen sowie der Aufwertung des Bestandes und des Wohnumfelds erhöhte sich die Wohnzufriedenheit der Hallenser erheblich und ist in den letzten Jahren relativ konstant (Abbildung 5.5).

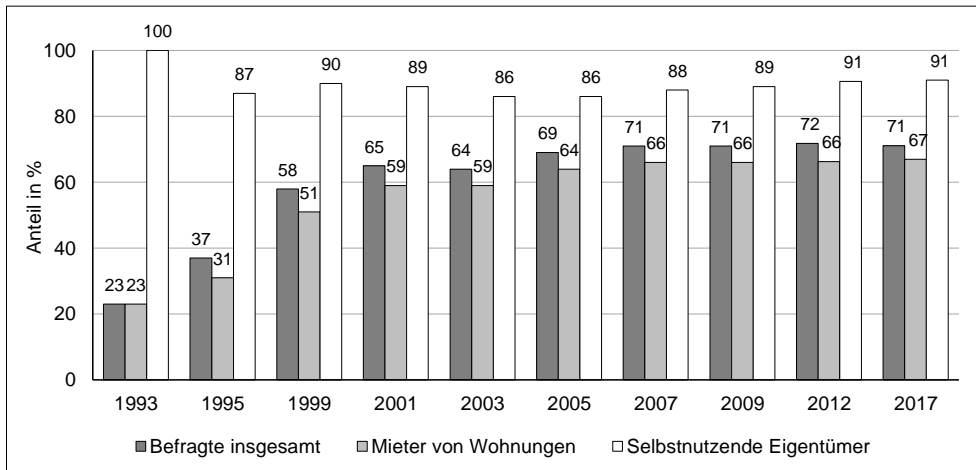


Abbildung 5.5: Anteil der mit der Wohnung/dem Haus zufriedenen Haushalte (Einwohnerumfragen)

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

Laut der Einwohnerumfrage war 1993 nur etwa ein Viertel (23 %) der Mieter-Haushalte mit der Wohnung bzw. dem Haus zufrieden. Dieser Zufriedenheitsanteil erhöhte sich als einer der wenigen Zeitreihenindikatoren der Einwohnerumfragen kontinuierlich. Inzwischen sind 71 % der Befragten mit Wohnung oder Haus zufrieden, darunter zwei Drittel der Mieter. Dies ist eine außerordentliche positive Entwicklung, in deren Folge eine Stabilisierung auf hohem Niveau eintritt. Die Eigentümerzufriedenheit ist traditionell höher. Zurückgegangen ist insbesondere das Mittelfeld der teilweise zufriedenen/unzufriedenen Bewohner (15 %). Der Anteil der unzufriedenen Bewohner, der seit 2007 konstant bei 10 % lag, weist im Jahr 2017 eine deutliche Steigerung (14 %) auf.

Zufriedenheit mit der Wohnung bei 71 %

Ebenfalls gestiegen ist seit Anfang der 90er Jahre die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung. Durch nochmalige leichte Steigerungen in den vergangenen Jahren hat die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung inzwischen das Niveau der Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus erreicht (71 % im Jahr 2017).

Zufriedenheit mit Wohnumgebung ebenfalls gestiegen

5.3 Wohnungsleerstand

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

Nach dem Höhepunkt des Wohnungsleerstandes in Halle Mitte des Jahres 2003 mit 31.111 WE (21,0 % des Gesamtbestandes) reduzierte sich dieser bis zum Jahresende 2017 kontinuierlich auf 13.010 WE (inkl. 434 stillgelegte Wohnungen) bzw. 9,1 % (Tabelle 5.1 und Abbildung 5.6). Das Förderprogramm Stadtumbau Ost war dominierender Faktor bei der Leerstandsreduzierung und konnte 2004 seinen größten Mengeneffekt erzielen. Durch das Programm konnten die Unternehmen der verfassten Wohnungswirtschaft den Leerstand in ihren Beständen erheblich um mehr als drei Viertel bzw. 14.087 WE senken. In den letzten Jahren sinkt der Leerstand kontinuierlich. 2015 erreichte er die 10,0 %-Schwelle und liegt zuletzt (2017) bei 8,8 % (ohne stillgelegte Wohnungen) - verglichen mit den Vorjahren ein deutlicher Rückgang des Wohnungsleerstands. Der Beitrag des Wohnungsabris-

Leerstandsquote auf 9,1 % gesunken

ses an der Leerstandsreduzierung ist in den vergangenen Jahren auf null gesunken. Ursache dafür ist neben der auslaufenden Altschuldenentlastung auch der Fakt, dass aufgrund der gesunkenen Leerstandsquoten weitere Abrisse für viele Wohnungsunternehmen wirtschaftlich nicht mehr erforderlich sind. Zudem ist Wohnungsleerstand auch ein Problem privater Altbaubestände, wo die Sicherung und Sanierung leerstehender Gebäude angestrebt wird. Obwohl das Leerstandsproblem nicht mehr so akut ist wie in den Vorjahren, gibt es problematische Konzentrationen von Leerständen in bestimmten Gebieten sowie z. T. wieder wachsende Leerstände in einigen Quartieren (z. B. Silberhöhe).

**Erfolg des Stadtumbau-
programms:
Leerstand in Beständen
der Wohnungsunter-
nehmen um mehr als
3/4 reduziert**

Tabelle 5.1: Wohnungsleerstand in Halle (Saale)

	Insgesamt am 31.12. des Jahres						
	2001	2010	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl leerstehender Wohnungen (Eigenerhebung der Stadt)	29 176	19 261	15 647	15 401	14 987	13 717	13 010
Veränderung gegenüber der vorherigen Abschätzung (absolut)	2 577	-1 111	- 375	- 246	- 414	-1 270	- 707
Veränderung gegenüber der vorherigen Abschätzung (relativ) in %	9,7	-5,5	-7,7	-1,6	-2,8	-9,3	-5,4
Anteil leerstehender Wohnungen am Bestand in %	19,3	13,3	10,9	10,8	10,5	9,6	9,1
Veränderung des Anteils leerstehender Wohnungen am Bestand in Prozentpunkten	x	-0,8	-0,8	-0,2	-0,3	-0,9	-0,5

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

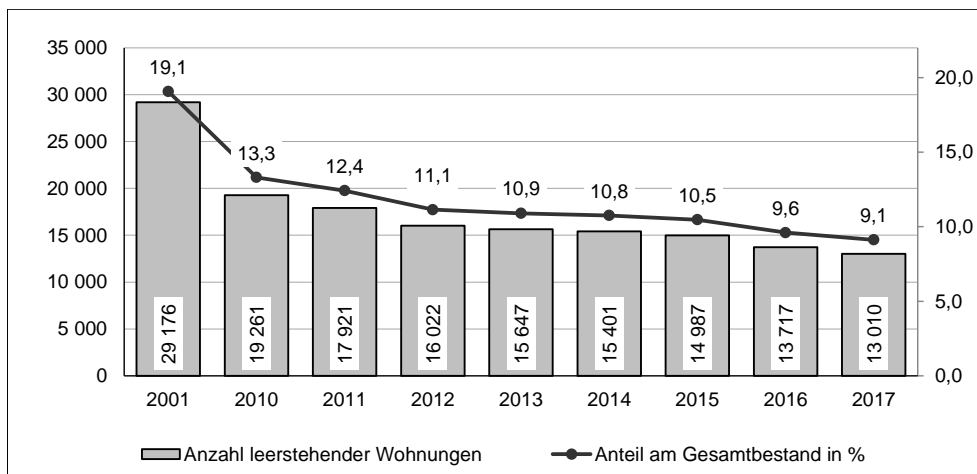


Abbildung 5.6: Anzahl leerstehender Wohnungen und Anteil am Gesamtbestand

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

Mit ca. 72 % befinden sich mehr als zwei Drittel des Leerstandes inzwischen in den Beständen von Privateigentümern, einerseits häufig Kleineigentümer mit nur einem Haus im Altbau (Tabelle 5.2) und andererseits private Wohnungsunternehmen in den Großwohnsiedlungen. Dieser Anteil ist mit leicht steigender Tendenz seit Jahren hoch. In den am stärksten nachgefragten Stadtvierteln der Inneren Stadt wird der Leerstand in den nächsten Jahren das normale Marktniveau der Fluktuationsreserve erreichen (1 bis 5 % Stichtagsleerstand, Paulusviertel aktuell knapp über 5 %). In den Beständen der privaten und sonstigen Eigentümer liegt der Leerstand bei ca. 9.000 WE, diese Summe beinhaltet überwiegend Altbauten, aber auch zu ca. 40 % Wohnungen im Plattenbau. Der Leerstand der organisierten Wohnungswirtschaft beträgt dem gegenüber „nur“ 3.536 WE. Beide Segmente zusammen weisen einen Leerstand von ca. 12.500 WE, davon mehr als 6.000 WE im Plattenbau auf (nicht nur in den Großwohnsiedlungen 5.900 WE), sondern auch in Plattenbaubeständen in innerstädtischen Lagen).

**mehr als 2/3 des Leer-
standes in Altbauten
bzw. im Bestand von
Privateigentümern**

Besonders für den Leerstand in Altbauten kann Abriss nur selten eine Lösung sein, da dies den Zielen des Stadtumbaus und der stadtbildprägenden Bedeutung dieser Bestände widerspricht, zumal sich die Nachfragesituation günstig entwickelt. Ein gutes Beispiel für Maßnahmen zur Aufwertung der Bausubstanz ist das Gebiet Glaucha in der Südlichen Innenstadt. Durch ein neuartiges Altbaumanagement im Stadtumbau (mit Eigentümermoderator) hat dies zu einer bedeutenden Aktivierung und Sanierung leerstehender Bausubstanz geführt, überwiegend gefördert mit Sicherungsmitteln aus dem Stadtumbau-Programm (500 bis 600 WE). Der Ansatz wurde deswegen auf weitere Gebiete in den Stadtumbaugebieten Nördliche und Südliche Innenstadt ausgeweitet und fand hier insbesondere in weniger attraktiven Lagen wie z. B. an Hauptverkehrsstraßen Anwendung.

Tabelle 5.2: Wohnungsleerstand in Halle (Saale) nach Eigentümern 2017

	HWG, GWG u. Wohnungs-genossenschaften	private und sonstige Eigentümer
Anzahl leerstehende Wohnungen (Eigenerhebung)	3.536	9.040
Veränderung gegenüber 31.12.2002 (absolut)	-14.087	4.457
Anteil leerstehender Wohnungen am Bestand in %	6,2	10,5
Anteil der Eigentümergruppen am gesamten Leerstand in %	28,1	71,9

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

5.4 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsmarktes

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

Die innerstädtische Mobilität stagnierte von 2006 bis 2015 auf einem relativ niedrigen Niveau. Mit 8,8 % hat sie 2017 den niedrigsten Stand der Zeitreihe erreicht. Dies ist einerseits ein Hinweis auf eine ausgeglichene Marktlage, steht andererseits aber im Zusammenhang mit der Alterung der Bevölkerung und der erheblichen Verbesserung der Wohnverhältnisse in den 90er Jahren. Die Wohnzufriedenheit stabilisiert sich laut Einwohnerumfrage 2017 auf hohem Niveau (71 %). Die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung ist auf 71 % gestiegen.

Der seit den 2000er Jahren einflussreichste Faktor für die Wohnungsmarktentwicklung war der Stadtumbau Ost, der zu einem deutlich gesunkenen Leerstand geführt hat. Ab Mitte der 2000er Jahre wirkt die steigende Haushaltsnachfrage dem Leerstand entgegen. Der Wohnungsleerstand ging bis Ende 2017 gegenüber 2012 um 3.880 WE (inkl. 434 stillgelegter WE) zurück, die Leerstandsquote liegt bei 8,8 % (9,1 % inkl. stillgelegter WE). In der Gesamtbilanz ging der Leerstand seit Wirksamwerden des Programms vom Spitzenwert 31.000 WE (Jahresmitte 2003) inzwischen um etwa 18.000 WE zurück. Dies ist ein großer Erfolg. Der Wohnungsrückbau vollzog sich allerdings fast ausschließlich in den Beständen der organisierten Wohnungswirtschaft, die ihren Leerstand um mehr als drei Viertel senken konnte. Der Leerstand im privaten Altbausegment sinkt zwar langsamer, aber in den Stadtvierteln der Inneren Stadt kontinuierlich.

zunehmende Ausdifferenzierung des Mietwohnungsmarkts

Wohnzufriedenheit bei 71 %

Leerstandsquote auf 9,1 % gesenkt (inkl. stillgelegter WE)

Leerstand im privaten Altbaubestand problematisch

Wohnungsmarktentwicklung

Indikator	Tendenz
Mietniveau 2017	↗
Innerstädtische Mobilität (Umzugsquote) 2017	→↘
Wohnzufriedenheit 2017	→
Leerstandsquote 2017 gegenüber 2012	↘↘
Anteil der Wohnungsunternehmen am Wohnungsleerstand 2017	↘
Anteil privater Eigentümer am Wohnungsleerstand 2017	↗

6. Teilräumliche Beobachtung

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

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

hohe Bedeutung der
teilräumlichen Analyse

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

Gebietskategorien
nach strukturell ähnlichen
Stadtvierteln

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

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

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

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

sechs
Stadtumbaugebiete

6.1 Wohnungsnachfrage

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

6.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Bis 2012 waren zwei Haupttrends der teilräumlichen Bevölkerungsentwicklung in Halle bestimmend: Die Einwohnerzahl der vier Großwohnsiedlungen schrumpfte seit Mitte der 90er Jahre überproportional stark. Im sonstigen Stadtgebiet war ein räumliches Mosaik aus Schrumpfung, Konsolidierung und Wachstum zu verzeich-

nen. In den letzten Jahren stellt sich die Situation - getragen durch die gesamtstädtisch positive Bevölkerungsentwicklung - völlig anders dar. Es gibt lediglich 15 Stadtviertel mit einem leicht negativen Bevölkerungssaldo (Maximalwert: -179 Einwohner, Durchschnitt: -44 Einwohner). Alle anderen Stadtviertel - auch in Großwohnsiedlungen - weisen eine deutlich positive Bevölkerungsentwicklung auf.

Im Zeitraum von 1993 bis 2017 haben die Großwohnsiedlungen ca. 76,4 Tsd. Einwohner verloren, davon ca. 87 % im Zeitraum zwischen 1993 und 2005. Im Gegensatz dazu zeigt das übrige Stadtgebiet außerhalb der Großwohnsiedlungen ein Wachstum unterschiedlicher räumlicher Verteilung von ca. 21,7 Tsd. Einwohnern, wobei die wachsenden Einfamilienhausstandorte und die Innere Stadt Nord, mit dem gründerzeitlichen Norden und der Altstadt, die stärksten Gewinne verzeichnen. In der Inneren Stadt Süd mit den Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre (Gesundbrunnen und Damaschkestraße) und der Südlichen Innenstadt ist seit Beginn der 2000er Jahre eine Stabilisierung und in den letzten vier Jahren ein leichter Anstieg zu beobachten (Abbildung 6.1). Für die Gesamtstadt ergibt sich ein Verlust von 54,7 Tsd. Einwohnern in 24 Jahren. Im Jahr 1993 wohnte mit 53 % die Mehrheit der Hallenser in den Großwohnsiedlungen, 2017 waren es nur noch knapp 34 %.

**Zeitraum 1993 - 2017:
Einwohnergewinne in
Einfamilienhausgebieten
und Innere Stadt;
Einwohnerückgang in
Großwohnsiedlungen**

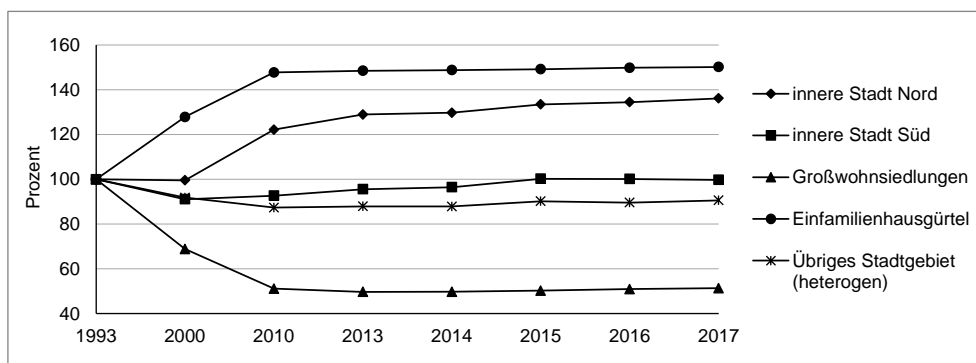


Abbildung 6.1: Einwohnerentwicklung in Halle nach Gebietskategorien (1993 = 100 %)
Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

In den Jahren 2013 bis 2017 zeichnen sich auch für die Großwohnsiedlungen - wie für die Stadt Halle (Saale) insgesamt - deutlich steigende Einwohnerzahlen ab (Abbildung 6.2). *Einwohnergewinne* erzielten in den vergangenen Jahren vor allem die innerstädtischen Lagen, insbesondere die Altstadt (+9,8 %), Südliche Innenstadt (+8,4 %) und die Nördliche Innenstadt (+7,8 %), aber auch Teile der Großwohnsiedlungen, wie die Südliche Neustadt (+9,7 %). Hohe Einwohnergewinne erzielten außerdem die Stadtteile Freimfelde/Kanenaer Weg (+16,8 %), Heide-Süd (+7,0 %) und Lutherplatz/Thüringer Bahnhof (+6,5 %). Ein Sonderfall ist das mit wenigen Einwohnern belegte Stadtviertel Saaleaue mit einem Einwohnerzuwachs von +15,9 % (+90 Einwohner) aufgrund der baulichen Entwicklung im Bereich Sophienhafen. In den Vierteln der Gründerzeit halten die Einwohnerzuwächse mit abgeschwächter Intensität an: Paulusviertel (+4,0 %), Giebichenstein (+1,9 %). Infolge steigender Einwohnerzahlen der Gesamtstadt gewinnen Teile der Großwohnsiedlungen weiterhin an Einwohnern. *Einwohnerverluste* verzeichnen in den Jahren 2013 - 2017 insbesondere die Stadtviertel Dieselstraße und Kanena/Bruckdorf (je -6,0 %) sowie die Ortslage Lettin (-3,0 %). Als einziger Großwohnsiedlungsbereich ist die Silberhöhe in den Jahren 2013 bis 2017 ausgeglichen (+/-0,0 %). Ein *Stagnieren* der Einwohnerentwicklung ist im Stadtviertel Damaschkestraße sowie in einem Teil der Einfamilienhausstandorte zu beobachten.

**Zeitraum 2013 – 2017:
Bevölkerungszuwachs
konzentrierte sich
auf die Innere Stadt
und die Großwohnsiedlungen**

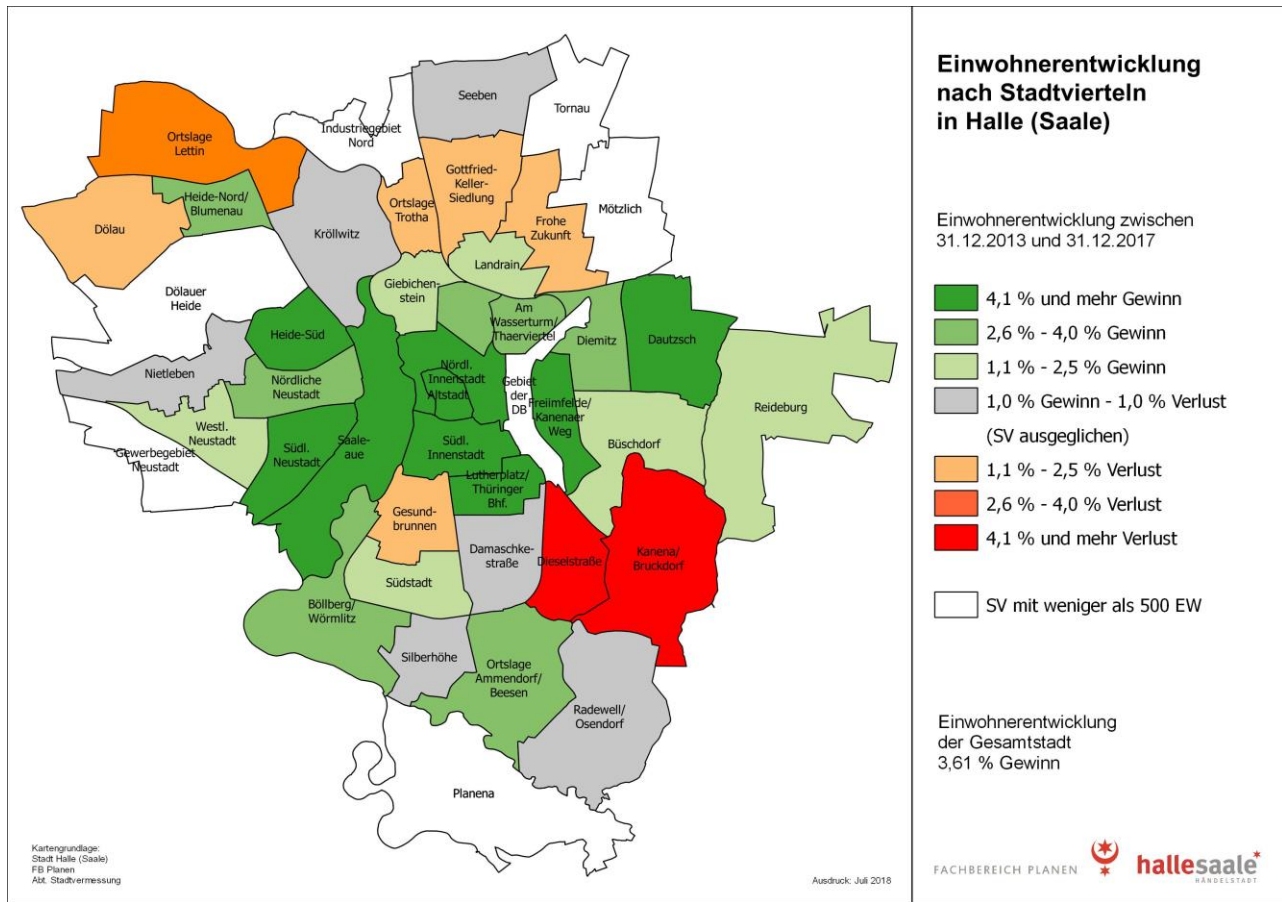


Abbildung 6.2: Einwohnerentwicklung nach Stadtvierteln 2013 - 2017

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

Den stärksten Einfluss auf die teilräumliche Einwohnerentwicklung hat 2013 bis 2017 das Wanderungsgeschehen, insbesondere die Außenwanderungsüberschüsse, aber auch die Binnenwanderung. Sie wies in der Phase hoher Flüchtlingszahlen einige Besonderheiten auf: Die größte hallesche Außenstelle der ZAST Halberstadt war als Landeseinrichtung im ehemaligen Maritim Hotel in der Südlichen Innenstadt lokalisiert. Hier untergebrachte Flüchtlinge wurden als Außenzuwanderung Südliche Innenstadt registriert. Mit Zuweisung an die Stadt wurden sie häufig in einer großen Gemeinschaftsunterkünften z. B. in Ammendorf untergebracht (Binnenwanderung von Südlicher Innenstadt nach Ammendorf). Nach Anerkennung im Asylverfahren konnten sie sich auf dem Wohnungsmarkt eine Wohnung suchen. Dies führte häufig in die Südliche Neustadt (Binnenwanderung von Ammendorf in die Südliche Neustadt).

Die **Binnenwanderungsbilanz**, d. h. das Umzugsgeschehen innerhalb der Stadt Halle, folgt ähnlich der gesamten Einwohnerentwicklung strukturellen Grundmustern, auch wenn die Werte in den einzelnen Jahren stark voneinander abweichen können. Die hohen Außenwanderungsgewinne üben Einfluss auf die Binnenwanderung aus, indem beispielsweise die im Focus der Zuwanderung von außen stehenden Stadtviertel (Innenstadtviertel und einige Quartiere der Großwohnsiedlungen) diesen hohen Zuwachs über Binnenwanderungsverluste „ausgleichen“. D. h. sie sind Ankunftsquartiere in der Stadt, von denen aus die Binnenverteilung startet. *Binnenwanderungsverluste* verzeichnen in den Jahren 2013 bis 2017 die Innere Stadt Nord (-423 Einwohner), die Innere Stadt Süd (-456 Einwohner) und noch immer die Großwohnsiedlungen, die insgesamt 421 Einwohner durch Binnenwanderung verloren. Der durchschnittliche, jährliche Verlust der Großwohnsiedlungen hat sich damit aber sehr deutlich abgeschwächt und liegt auf einem langjährig niedrigen Stand. Hohe Verluste in den Jahren 2013 und 2017 verzeichnen im Großwohnsiedlungsteil nur noch die Südliche Neustadt (-1.076) und die Silberhöhe

Ankunftsquartiere mit hohen Außenwanderungsgewinnen und Binnenwanderungsverlusten

(-364), in den Altbauquartieren die Nördliche Innenstadt (-870), die Südliche Innenstadt (-585), und auch Lutherplatz/Thüringer Bahnhof (-331) sowie im Einfamilienhausgürtel Kröllwitz (-712) (Abbildung 6.3).

Binnenwanderungsgewinne erzielen in diesem Zeitraum sowohl die Großwohnsiedlungen Nördliche Neustadt (+407), Westliche Neustadt (+340) und Südstadt (+301) sowie die expandierenden Einfamilienhausstandorte Böllberg/Wörmlitz (+398), Büschdorf (+365) und Heide-Süd (+317). Aber auch die Stadtteile Gesundbrunnen (+241), Damaschkestraße (+219) und die Altstadt (+215) zeigen deutliche Gewinne.

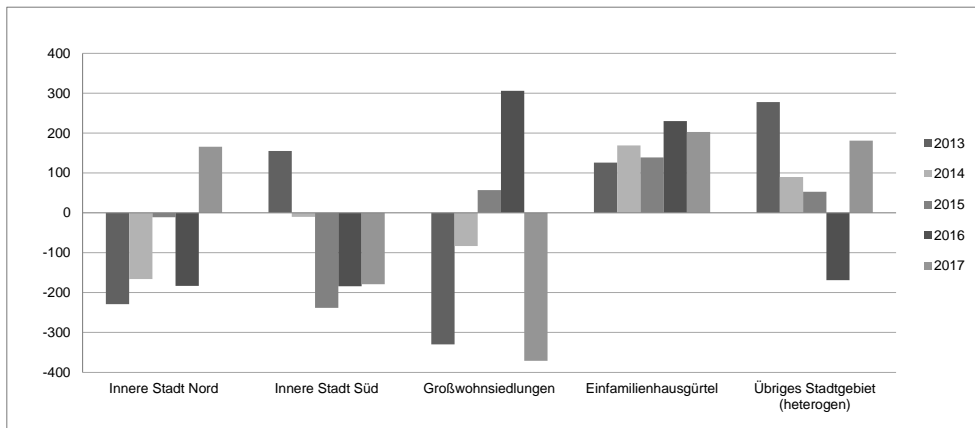
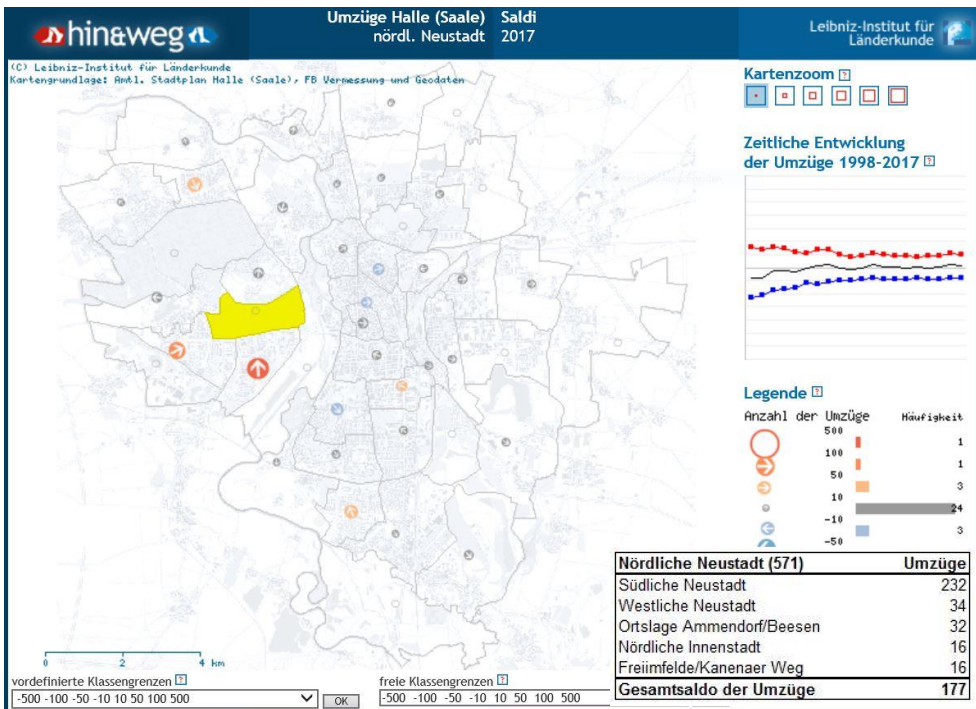


Abbildung 6.3: Binnenwanderungssaldo nach Gebietskategorien 2013 - 2017

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Mit einer vom Institut für Länderkunde in Leipzig entwickelten Internetanwendung lassen sich die **Binnenwanderungsverflechtungen der Stadtviertel** untereinander visualisieren. Typisch ist für die Binnenwanderung allgemein, dass die intensivsten Verflechtungen mit den jeweils benachbarten Stadtvierteln bestehen.

Die Nördliche Neustadt als Beispiel für ein Stadtviertel mit positivem Binnenwanderungssaldo weist 2017 gegenüber anderen Vierteln im Stadtteil Neustadt Gewinne auf, insbesondere gegenüber der Südlichen Neustadt, aber auch anderen Gebieten wie der Ortslage Ammendorf/Beesen (Abbildung 6.4). Wanderungsverluste verzeichnet die Nördliche Neustadt nur in geringer Höhe, u. a. an Gesundbrunnen, Paulusviertel und die Nördliche Innenstadt. Die langjährigen Binnenwanderungsgewinne des Stadtviertels Nördliche Neustadt erklären sich u. a. aus dem Zuzug aus der Südliche Neustadt.

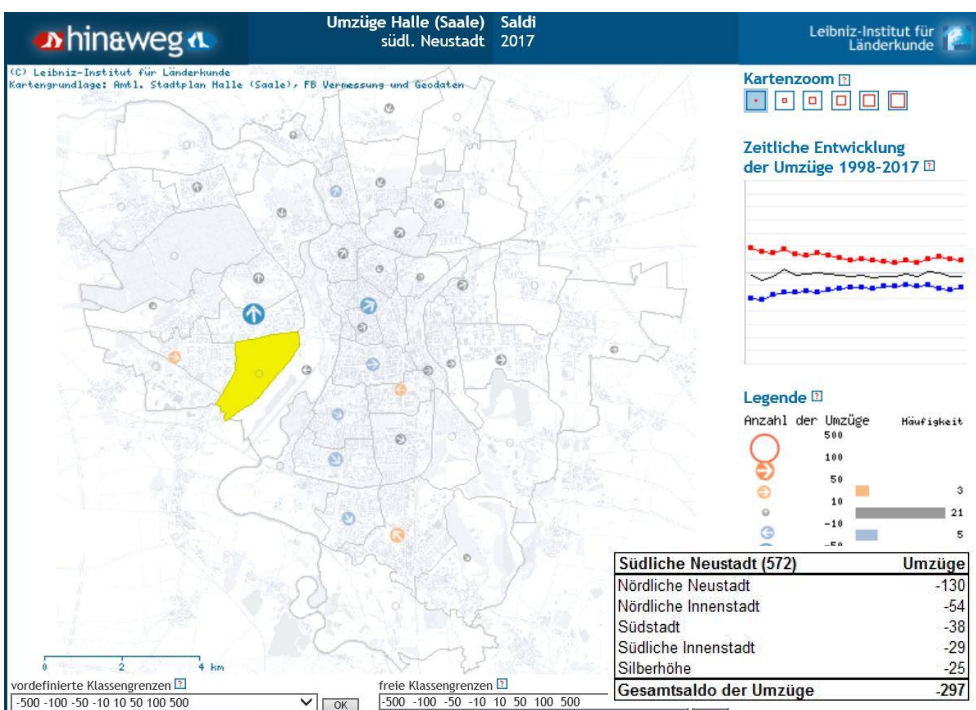


Erstes Beispiel:
Nördliche Neustadt

Abbildung 6.4: Binnenwanderungsverflechtung Nördliche Neustadt (Saldo)

Quelle: Leibniz-Institut für Länderkunde Leipzig

Der Stadtteil mit den höchsten Binnenwanderungsverlusten 2017 ist die Südliche Neustadt (Abbildung 6.5). Gewinne werden insbesondere gegenüber den Stadtvierteln Silberhöhe und Ammendorf/Beesen verzeichnet. Diese werden jedoch überkompensiert infolge erheblicher Verluste innerhalb von Neustadt, aber auch anderen innerstädtischen Gebieten. In Neustadt zeigt sich in den letzten Jahren eine zunehmend problematische Selektivität der Binnenwanderung nach dem Merkmal Staatsangehörigkeit: während die Wanderungsverluste bei Deutschen deutlich zunehmen, steigen die Gewinne bei Ausländern.



Zweites Beispiel:
Südliche Neustadt

Abbildung 6.5: Binnenwanderungsverflechtung Südliche Neustadt (Saldo)

Quelle: Leibniz-Institut für Länderkunde Leipzig

Nach den (zusammengefassten) Gebietskategorien weisen fast alle Teilräume ein positives **Außenwanderungssaldo** auf (Abbildung 6.6). Außenwanderungsgewinne verzeichnen in den Jahren 2013 bis 2017 insbesondere die Großwohnsiedlungen (+5.184) und die Innere Stadt Süd (+3.453) und Nord (+1989). Dagegen finden im Einfamilienhausgürtel kaum Zuwächse durch Außenwanderung statt (+354).

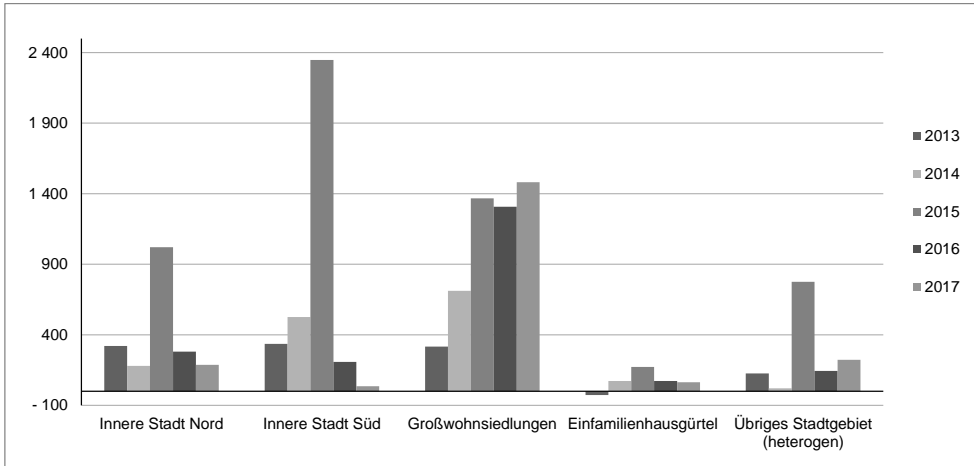
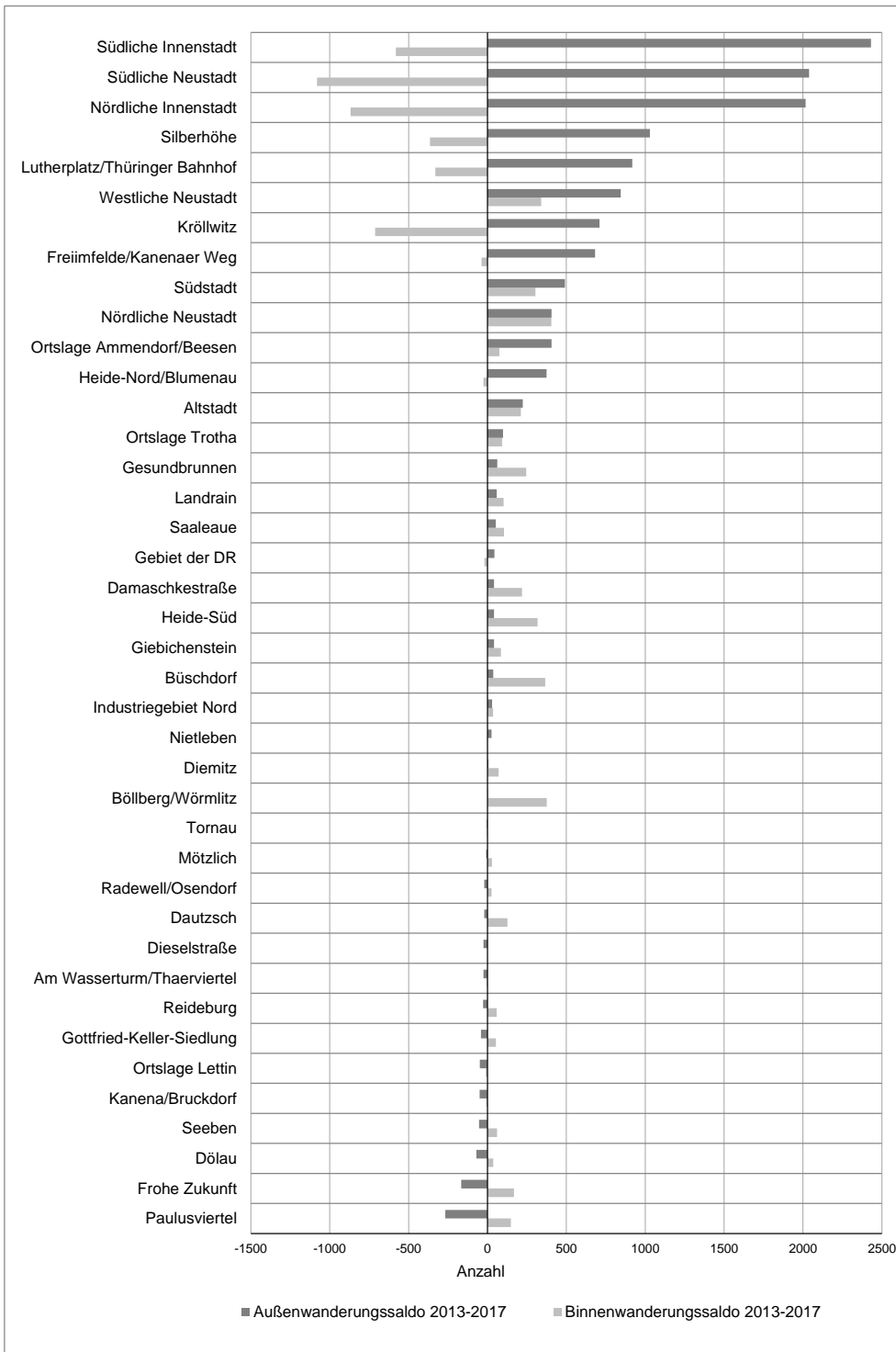


Abbildung 6.6: Außenwanderungssaldo nach Gebietskategorien 2013 - 2017

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Bei vertiefter Betrachtung auf Stadtteilebene zeigt sich, dass die Außenwanderungsgewinne sich zu 75 % auf nur wenige Stadtteile konzentrieren (Abbildung 6.7), nämlich auf die Südliche Innenstadt (+2.431), Nördliche Innenstadt (+2.016) und Lutherplatz/Thüringer Bahnhof (+918) sowie die Großwohnsiedlungen Südliche Neustadt (+2.038), Westliche Neustadt (+845) und Silberhöhe (+1.030). Negative Außenwanderungsbilanz - in bedeutend geringerem Umfang - weisen z. B. Paulusviertel (-267) und Frohe Zukunft (-166) auf.

Außenwanderungsgewinne konzentrieren sich auf wenige Stadtteile



Ankunftsquartiere mit hohen Außenwanderungsgewinnen und hohen Binnenwanderungsverlusten

Abbildung 6.7: Binnen- und Außenwanderungssaldo nach Stadtvierteln 2013 - 2017
Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Innerhalb der Außenwanderung kommt der Wanderungsverflechtung mit dem Umland eine besondere Bedeutung zu. Hier sind die Saldi in fast allen Stadtvierteln relativ ausgeglichen, ein nennenswerter negativer Saldo ist lediglich in der Südliche Innenstadt (-349) hervorzuheben. Bei der Fernwanderung zeigen insbesondere die innerstädtischen Gebiete und Teile der Großwohnsiedlungen teilweise sehr hohe positive Saldi, die ungünstigste Fernwanderungsbilanz hatte das Paulusviertel.

Betrachtet man das Wanderungsverhalten nach den Gebietskategorien (Abbildung 6.8), sind die Großwohnsiedlungen deutlicher Profiteur der Außenwanderung. Gleichzeitig weisen diese Gebiete das schlechteste Binnenwanderungssaldo auf.

**Außenwanderung:
Innenstadtbereich und
Großwohnsiedlungen
profitieren**

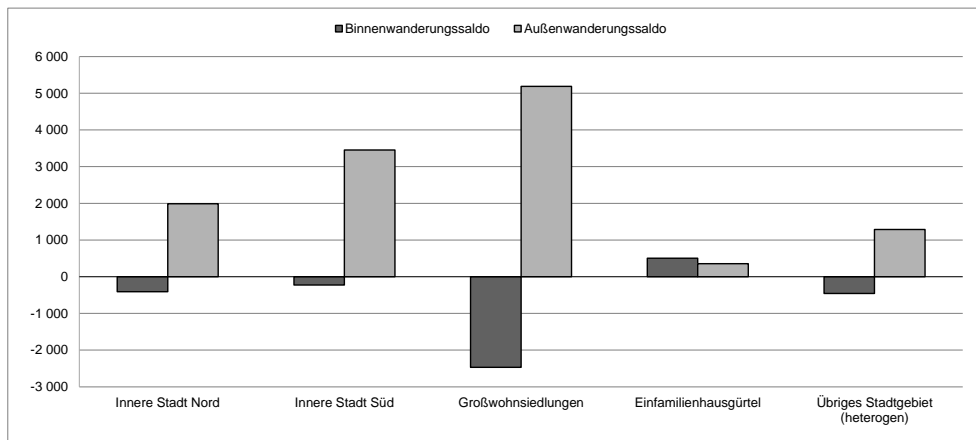


Abbildung 6.8: Außen- und Binnenwanderungssaldi nach Gebietskategorien 2013 - 2017

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

In etwas geringerem Maße als das Wanderungsgeschehen wirkt die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** auf die teilräumliche Einwohnerentwicklung ein. So sind in den innerstädtischen Wohnlagen aufgrund der günstigen Altersstruktur mit einem hohen Anteil von 20- bis 40-Jährigen auch in den Jahren 2013 bis 2017 Geburtenüberschüsse zu verzeichnen - v. a. im Paulusviertel (+627) und in der Nördlichen Innenstadt (+368). Im Gegensatz dazu weisen Teile der Großwohnsiedlungen, die Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre und einige Einfamilienhausgebiete aufgrund der Altersentwicklung der Bewohner ein deutliches Geburtendefizit auf (z. B. Westliche Neustadt -920, Silberhöhe -819, Südstadt -691, Gesundbrunnen -556, Damaschkestraße -343).

**hohe Geburten-
überschüsse im Pau-
lusviertel und in der
Nördlichen Innenstadt**

In Folge der verstärkten Zuwanderung aus dem Ausland hat sich der **Anteil an ausländischer Bevölkerung** in Halle seit 2013 von 4,5 % auf 9,2 % erhöht. Analog zur Außenwanderungsbilanz hat sich der Ausländeranteil in den einzelnen Gebietskategorien und Stadtvierteln ganz unterschiedlich entwickelt (Abbildungen 6.9 und 6.10). So hat sich der Anteil an ausländischer Bevölkerung in den Großwohnsiedlungen nahezu verdreifacht (2013: 5,2 %; 2017: 14,6 %), größte Einzelgruppe sind Flüchtlinge aus Syrien (über 6.300). während dieser im Einfamilienhausgürtel der Stadt annähernd gleich geblieben ist 2013: 2,0 %; 2017: 2,2 %). Höchstwerte erreicht dabei die Südliche Neustadt mit einem Ausländeranteil von 28,3%. In den Stadtteilen der Inneren Stadt ist der Anteil auf 8,4 % (Innere Stadt Nord) bzw. 8,5 % (Innere Stadt Süd) gestiegen. Hohe Anteile finden sich dort insbesondere in der Altstadt (15,4 %) und im übrigen Stadtgebiet in Freimfelde/Kanenaer Weg mit einem Ausländeranteil von 16,5 %.

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

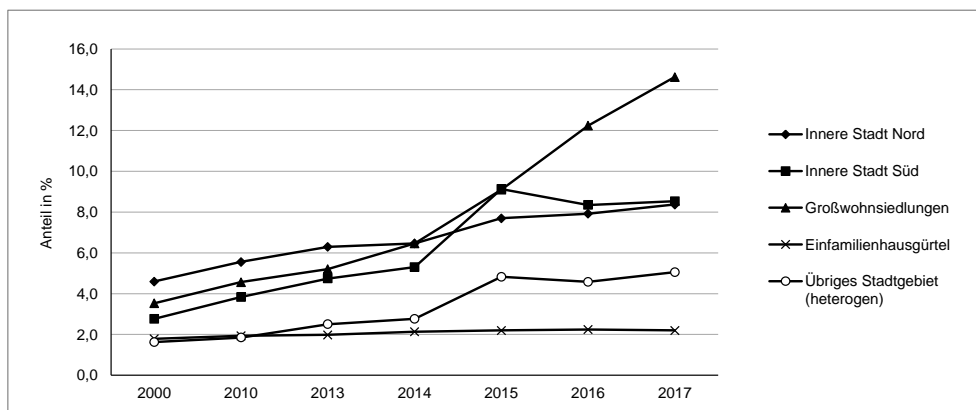


Abbildung 6.9: Entwicklung des Ausländeranteils nach Gebietskategorien

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

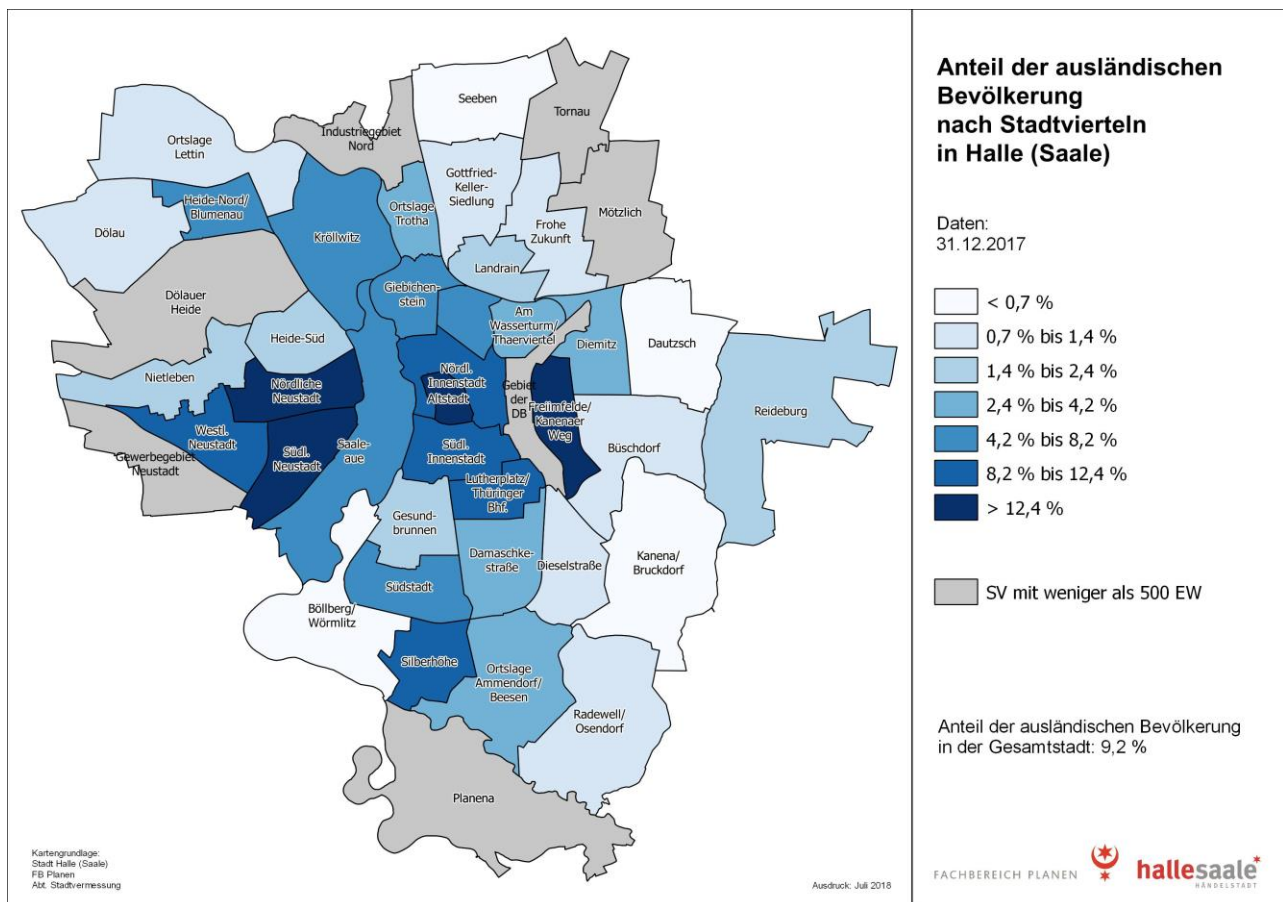


Abbildung 6.10: Anteil der ausländischen Bevölkerung nach Stadtvierteln 2017

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

Für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Zahl der **Haushalte** als unmittelbar wohnungsbezogener Parameter wichtig. Laut dem Haushaltgenerierungsverfahren der Stadt Halle wohnen 2017 insgesamt 136 Tsd. Haushalte in der Stadt, davon über 58 Tsd. Haushalte in der Inneren Stadt (43 %). Knapp 46 Tsd. Haushalte leben in den Großwohnsiedlungen (34 %) und 17 Tsd. in den Einfamilienhausgebieten (13 %). Im Zeitraum 2013 bis 2017 ist die Zahl der Haushalte in allen Gebietskategorien gestiegen, am stärksten in der Inneren Stadt Nord (+4,4 %).

43 % der Haushalte wohnen in der Inneren Stadt

6.1.2 Teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzung

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Stadt Halle (Saale) datiert aus dem Jahr 2014 und bezieht sich auf die Einwohnerzahlen des Jahres 2013. Im Zusammenhang mit dem Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept ISEK Halle 2025 wurde diese Prognose auf Basis der Einwohnerentwicklung, die tatsächlich bis Dezember 2016 stattgefunden hat, aktualisiert. Die vorausgeschätzten Daten liegen auch auf kleinräumiger Ebene der Stadtteile bzw. -viertel vor (Tabelle 6.2). Aufgrund der geringen Einwohnerzahl einiger Stadtteile bzw. -viertel mussten diese zu größeren Prognose-Teilräumen zusammengefasst werden.

Tabelle 6.2: Bevölkerungs-/Haushaltsvorausschätzung bis 2030 nach Stadtteilen/-viertel

Stadtgebiet	Bevölkerung					Haushalte					Veränderung 2013-2030			
	Ist 2013	Ist 2016	2020	2025	2030	Ist 2013	Ist 2016	2020	2025	2030	Bev. absolut	in %	Haushalte absolut	in %
Altstadt	5.430	5.863	6.225	6.684	7.139	3.834	4.018	4.256	4.528	4.814	1.709	31,5	980	25,6
Gebiet der DR/ Freimfelde/ Kanenaer Weg/ Diemitz	4.717	5.035	5.211	5.371	5.470	2.721	2.867	2.951	3.030	3.055	753	16,0	334	12,3
Giebichenstein	10.191	10.280	10.602	11.016	11.430	5.747	5.823	6.023	6.317	6.572	1.239	12,2	825	14,3
Lutherplatz/ Thüringer Bhf.	8.704	9.145	9.373	9.662	9.948	5.312	5.561	5.674	5.783	5.887	1.244	14,3	575	10,8
Nördliche Innenstadt/ Saaleaue	16.900	18.018	18.845	19.635	20.174	10.648	11.213	11.754	12.322	12.709	3.274	19,4	2.061	19,4
Ortslage Trotha/ Industriegebiet N.	7.251	7.244	7.169	7.042	6.912	4.626	4.647	4.568	4.433	4.323	-339	-4,7	-303	-6,5
Südliche Innenstadt	21.006	23.109	24.027	25.130	26.130	12.412	13.090	13.389	13.799	14.284	5.124	24,4	1.872	15,1
Büschdorf	4.354	4.469	4.610	4.742	4.832	2.077	2.161	2.210	2.238	2.277	478	11,0	200	9,6
Heide-Süd/ Nietleben	6.769	6.969	7.154	7.305	7.377	3.053	3.251	3.416	3.537	3.632	608	9,0	579	19,0
Kröllwitz	5.349	5.357	5.419	5.503	5.610	2.675	2.659	2.703	2.806	2.877	261	4,9	202	7,5
Paulsviertel/ Am Wasserturm/ Thaerviertel	12.989	13.360	13.944	14.666	15.350	7.370	7.511	7.802	8.178	8.573	2.361	18,2	1.203	16,3
Gesundbrunnen	10.186	10.023	9.902	9.762	9.598	5.864	5.873	5.876	5.860	5.819	-588	-5,8	-45	-0,8
Nördliche Neustadt	15.751	15.879	15.557	15.100	14.604	8.868	8.825	8.611	8.334	8.076	-1.147	-7,3	-792	-8,9
Damaschkestraße	8.481	8.425	8.361	8.322	8.331	4.952	4.937	4.901	4.823	4.789	-150	-1,8	-163	-3,3
Ortslage Lettin/ Dölauer Heide/ Dörlau	5.020	4.987	4.883	4.730	4.566	2.315	2.330	2.302	2.229	2.150	-454	-9,0	-165	-7,1
Dautzsch/Reideburg/ Dieselstr./ Kanena/Bruckdorf	6.141	6.074	5.843	5.543	5.237	2.816	2.806	2.717	2.563	2.428	-904	-14,7	-388	-13,8
Gottfried-Keller-Siedlung/Seeben/ Tornau/Mötzlich	3.784	3.784	3.740	3.653	3.535	1.799	1.828	1.814	1.762	1.719	-249	-6,6	-80	-4,4
Ortslage Ammendorf/Beesen	6.727	6.946	6.604	6.187	5.774	3.470	3.592	3.470	3.282	3.100	-953	-14,2	-370	-10,7
Heide-Nord/ Blumenau	5.669	5.938	5.673	5.397	5.175	3.339	3.423	3.235	3.042	2.881	-494	-8,7	-458	-13,7
Silberhöhe	12.800	12.573	12.059	11.525	11.044	7.583	7.380	7.038	6.658	6.329	-1.756	-13,7	-	-16,5
Südliche Neustadt	14.356	15.690	15.274	14.769	14.322	8.385	8.699	8.462	8.167	7.868	-34	-0,2	-517	-6,2
Westl. Neustadt/ Gewerbegebiet Neustadt	14.052	14.349	13.805	13.115	12.439	8.324	8.355	8.000	7.501	7.033	-1.613	-11,5	-	-15,5
Landrain/ Frohe Zukunft	6.394	6.338	6.238	6.186	6.116	3.421	3.439	3.398	3.288	3.159	-278	-4,3	-262	-7,6
Südstadt	15.390	15.528	14.717	13.647	12.622	9.323	9.279	8.824	8.111	7.449	-2.768	-18,0	-	-20,1
Radewell/ Osendorf/Planena/ Böllberg/Wörmlitz	4.294	4.355	4.123	3.818	3.649	2.089	2.147	2.059	1.898	1.824	-645	-15,0	-265	-12,7
Halle (Saale)	232.705	239.738	239.435	238.683	237.642	133.023	135.735	135.532	134.639	133.843	4.937	2,1	820	0,6

Quelle: Analyse & Konzepte 2014, eigene Anpassung auf Basis der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung bis 12/2016

Während sich die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in der Stadt Halle (Saale) insgesamt bis 2030 stabil entwickeln, zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Teilräumen (Tabelle 6.2). So wird bis 2030 ein weiteres starkes Wachstum in den Innenstadtvierteln erwartet (Innere Stadt Nord 17 %, Innere Stadt Süd 12 %). In einzelnen Stadtteilen mit einem hohen Anteil an Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre wie in der Damaschkestraße und Gesundbrunnen bleibt die Bevölkerungszahl stabil, da sich aufgrund des hohen Anteils an Älteren Wanderungsgewinne und natürliche Bevölkerungsverluste ausgleichen.

Dagegen werden die Großwohnsiedlungen weiterhin mit hohen Bevölkerungsverlusten von durchschnittlich 10 % rechnen müssen, auch wenn diese in deutlich abgeschwächter Form verlaufen als in früheren Prognosen vorausgeschätzt. So

**Bevölkerungsvorausschätzung 2030:
Gewinner in den
Innenstadtvierteln...**

ermittelte die Bevölkerungsvorausschätzung aus dem Jahr 2009 noch bis 2025 Verluste in Höhe von 37 % für die Neustadt und 50 % für die Silberhöhe. Allerdings verläuft die Entwicklung in den einzelnen Großwohnsiedlungen auch sehr unterschiedlich. Die Nördliche und Südliche Neustadt (-9 % bzw. -6 %) sind in weit geringerem Maße vom Bevölkerungsrückgang betroffen als die Südstadt (-20 %), die Silberhöhe (-17 %), die Westliche Neustadt (-16 %) und Heide-Nord/Blumenau (-14 %).

Im Einfamilienhausgürtel sowie im übrigen Stadtgebiet wird eine weitgehend stabile Entwicklung prognostiziert. Auch hier gleichen sich Wanderungsgewinne und Geburtendefizit aus.

...Verluste in den Großwohnsiedlungen...

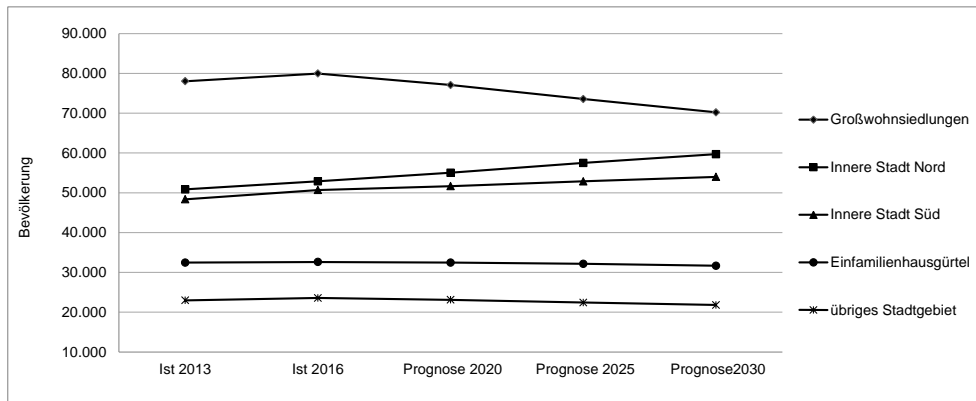


Abbildung 6.11: Teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030

Quelle: Analyse & Konzepte 2014, eigene Anpassung auf Basis der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung bis 12/2016

6.1.3 Altersstruktur

Die Alterung der halleschen Bevölkerung verläuft in den Teilräumen der Stadt sehr unterschiedlich. Insgesamt ist die Dynamik der Alterung in den letzten Jahren zum Stillstand gekommen bzw. hat sich teilweise gedreht.

Die Entwicklung des Durchschnittsalters (Tabelle 6.3) verdeutlicht, dass die Bevölkerung in den Großwohnsiedlungen seit 1993 am stärksten gealtert ist (+9,7 Jahre) und mit 47,0 Jahren deutlich oberhalb des städtischen Durchschnitts liegt. An höchsten über den Durchschnitt liegt jedoch der Einfamilienhausgürtel mit 49,0 Jahren, welcher eine Veränderung von +5,9 Jahren aufzeigt.

Demgegenüber ist das Durchschnittsalter der Inneren Stadt Nord, welche die nördliche gründerzeitliche Bebauung und die Altstadt einschließt, um knapp ein Jahr gesunken. Das niedrigste Durchschnittsalter 2017 weisen die Nördliche Innenstadt (36,6 Jahre), die Altstadt (36,8 Jahre) und das Paulusviertel (37,1 Jahre) auf. Eine starke Präsenz von Haushaltsgründern, jungen Singles und Familien sowie studentischer Wohngemeinschaften prägt diese Stadtviertel. Gleichzeitig verzeichnen mehrere Stadtviertel Durchschnittsalter von über 50 Jahren, unter anderem die Stadtviertel Landrain und Planena (je 55,2 Jahre), Gesundbrunnen (53,0 Jahre) und Dieselstraße (52,5 Jahre). Die Alterung setzte sich in diesen Stadtgebieten mit leicht überdurchschnittlicher Dynamik fort.

die alte Stadtmitte ist das junge Halle: niedriger Altersdurchschnitt

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

Teilraum	Durchschnittsalter in Jahren			
	1993	2013	2017	Veränderung
Innere Stadt Nord	38,4	37,2	37,6	-0,8
Innere Stadt Süd	42,1	44,3	43,9	1,8
Großwohnsiedlungen	37,3	48,6	47,0	9,7
Einfamilienhausgürtel	43,1	48,1	49,0	5,9
Übriges Stadtgebiet (heterogen)	43,6	47,9	47,5	3,9
Stadt Halle insgesamt	39,3	45,3	44,9	5,6

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Die Altersstruktur der Bevölkerung in den Teilräumen spiegelt sich auch in den Anteilen der einzelnen Altersgruppen wider (Tabelle 6.4). Die Innere Stadt Nord ist durch einen hohen Anteil der jüngeren Altersgruppen bis 40 Jahre gekennzeichnet (61,4 %), während diese Altersgruppen in der Inneren Stadt Süd weniger als ein Drittel der Bevölkerung ausmachen (Dieselstraße 26,5 %), aber auch im Einfamilienhausgebiet im Westen der Stadt (Heide-Süd 27,8 %). In den Großwohnsiedlungen, dem Einfamilienhausgürtel und dem übrigen Stadtgebiet stellen die Älteren ab 60 Jahre die quantitativ bedeutendste Altersgruppe dar. Der Anteil der für die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Familiengründung, potenzielle Elterngeneration) wichtigen Altersgruppe der 20- bis 40-Jährigen schwankt teilräumlich sehr stark. Er ist hoch in der Inneren Stadt Nord (mit z. B. der Altstadt (52,7 %) und der Nördlichen Innenstadt (47,6 %)), deutlich niedriger in der Inneren Stadt Süd (mit der Südlichen Innenstadt (43,2 %)), aber gering in den Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre, den Einfamilienhausgebieten und Teilen der Großwohnsiedlungen. Die Stadtviertel mit geringen Anteilen sind langfristig von starkem Bevölkerungsrückgang bedroht - es sei denn, Wanderungsgewinne können erzielt werden.

teilräumlich stark unterschiedliche Anteile der Altersgruppen

Tabelle 6.4: Anteil der Altersgruppen in Gebietskategorien der Stadt Halle (Saale) 2017 in %

Teilraum	Altersgruppe von... bis unter ... Jahre			
	0 bis 20	20 bis 40	40 bis 60	60 Jahre und älter
Innere Stadt Nord	18,8	42,6	22,8	15,8
Innere Stadt Süd	16,6	32,2	24,0	27,2
Großwohnsiedlungen	18,5	23,4	21,3	36,7
Einfamilienhausgürtel	16,8	16,3	31,5	35,4
Übriges Stadtgebiet (heterogen)	15,4	24,5	27,7	32,4
Stadt Halle insgesamt	17,6	28,1	24,4	29,9

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

Die Veränderungen der Anteile der Altersgruppen im Zeitraum von 2012 bis 2017 zeigen, dass die Alterung gegenüber den Vorjahren zum Stillstand gekommen ist bzw. teilweise gedreht hat (Durchschnittsalter 2014: 45,4 Jahre, 2017: 44,9 Jahre) und die teilräumlichen Unterschiede nicht weiter gestiegen sind (Tabelle 6.5). Ein Zuwachs in der jüngsten Altersgruppe ist in allen Teilräumen zu verzeichnen. In der oberen Altersgruppe ist vor allem der Einfamilienhausgürtel von einer Zunahme betroffen.

Tabelle 6.5: Veränderung des Anteils der Altersgruppen in Gebietskategorien der Stadt Halle (Saale) 2012 - 2017 in Prozentpunkten

Teilraum	Veränderung des Anteils 2012 - 2017 Altersgruppe von... bis unter ... Jahre			
	0 bis 20	20 bis 40	40 bis 60	60 Jahre und älter
Innere Stadt Nord	+1,0	-1,8	+0,1	+0,6
Innere Stadt Süd	+1,9	+0,1	-1,7	-0,4
Großwohnsiedlungen	+3,9	+1,2	-4,1	-1,0
Einfamilienhausgürtel	+1,7	-2,7	-2,0	+2,9
Übriges Stadtgebiet (heterogen)	+2,5	+1,0	-3,1	-0,5
Stadt Halle insgesamt	+2,5	-0,0	-2,4	-0,0

Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen der Stadt Halle (Saale)

6.1.4 Sozioökonomische Indikatoren

Zur Beschreibung der sozioökonomischen Struktur und Entwicklung der Bevölkerung in den Gebietskategorien werden Statistiken zu den Arbeitslosen, den Alg II-Empfängern und den Personen in Bedarfsgemeinschaften herangezogen. Insgesamt ist im Zeitraum von 2013 bis 2017 in allen Gebieten der Stadt eine anhaltend rückläufige Tendenz beim Anteil der Arbeitslosen und dem Anteil der

Arbeitslosigkeit in allen Teilräumen anhaltend rückläufig

Alg II-Empfänger an der Gesamtbevölkerung zu beobachten (-1,0 bzw. -0,6 Prozentpunkte; Tabelle 6.6). Die niedrigsten Arbeitslosenanteile weisen im Jahr 2017 die Einfamilienhausgebiete auf, gefolgt von der Inneren Stadt Nord. Arbeitslosenanteile deutlich oberhalb des städtischen Durchschnitts verzeichnen weiterhin die Großwohnsiedlungen, v. a. die Südliche Neustadt (9,9 %) und die Silberhöhe (9,1 %).

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

Gebietskategorie	Anteil der Arbeitslosen			Anteil der Alg II-Empfänger		
	2013	2017	Veränderung	2013	2017	Veränderung
Innere Stadt Nord	3,8	2,9	-0,9	6,7	5,4	-1,3
Innere Stadt Süd	5,3	4,1	-1,2	10,0	8,9	-1,1
Großwohnsiedlungen	8,6	7,5	-1,1	18,2	18,5	0,3
Einfamilienhausgürtel	2,0	1,3	-0,7	2,2	1,5	-0,7
Halle-Rest (heterogen)	4,9	3,5	-1,4	8,6	7,3	-1,3
Stadt Halle insgesamt	5,6	4,6	-1,0	10,8	10,2	-0,6

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

Entgegen diesem Trend ist die Zahl der Regelleistungsberechtigten in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II unter 15 Jahren in den Jahren 2013 - 2017 deutlich gestiegen (+16,5 %). Hierin spiegelt sich die hohe Zuwanderung von Flüchtlingen aus dem Ausland wider. Damit ist 2017 fast jeder dritte Regelleistungsberechtigte (34.989 Personen) in Bedarfsgemeinschaften ein Kind unter 15 Jahren (10.248 Personen).

Abbildung 6.11 zeigt das räumliche Verteilungsmuster des Anteils von Personen in Bedarfsgemeinschaften 2017 in Halle. Bei einem gesamtstädtischen Durchschnitt von 19,3 % unterscheidet sich die Betroffenheit teilsräumlich erheblich. So stehen Quoten von deutlich über 30 % in fast allen Teilen der Großwohnsiedlungen (Südliche Neustadt 50,2 %, Silberhöhe 40,7 %, Nördliche Neustadt 39,4 %) sehr niedrige Werte von unter 5 % in den Einfamilienhausgebieten gegenüber (z. B. Heide-Süd 0,7 %, Büschdorf 2,3 %).

Noch ausgeprägter zeigt sich die Polarisierung innerhalb der Stadt beim Anteil der Kinder unter 15 Jahre, die zu einer SGBII-Bedarfsgemeinschaft gehören. In den Großwohnsiedlungen lebt die Hälfte bis Dreiviertel aller Kinder unter 15 Jahren in Bedarfsgemeinschaften (Südliche Neustadt 74,7 %, Nördliche Neustadt 61,9 %, Silberhöhe 64,0 %, Südstadt 51,3 % und Heide-Nord/Blumenau 49,7 %) erreichen.

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

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

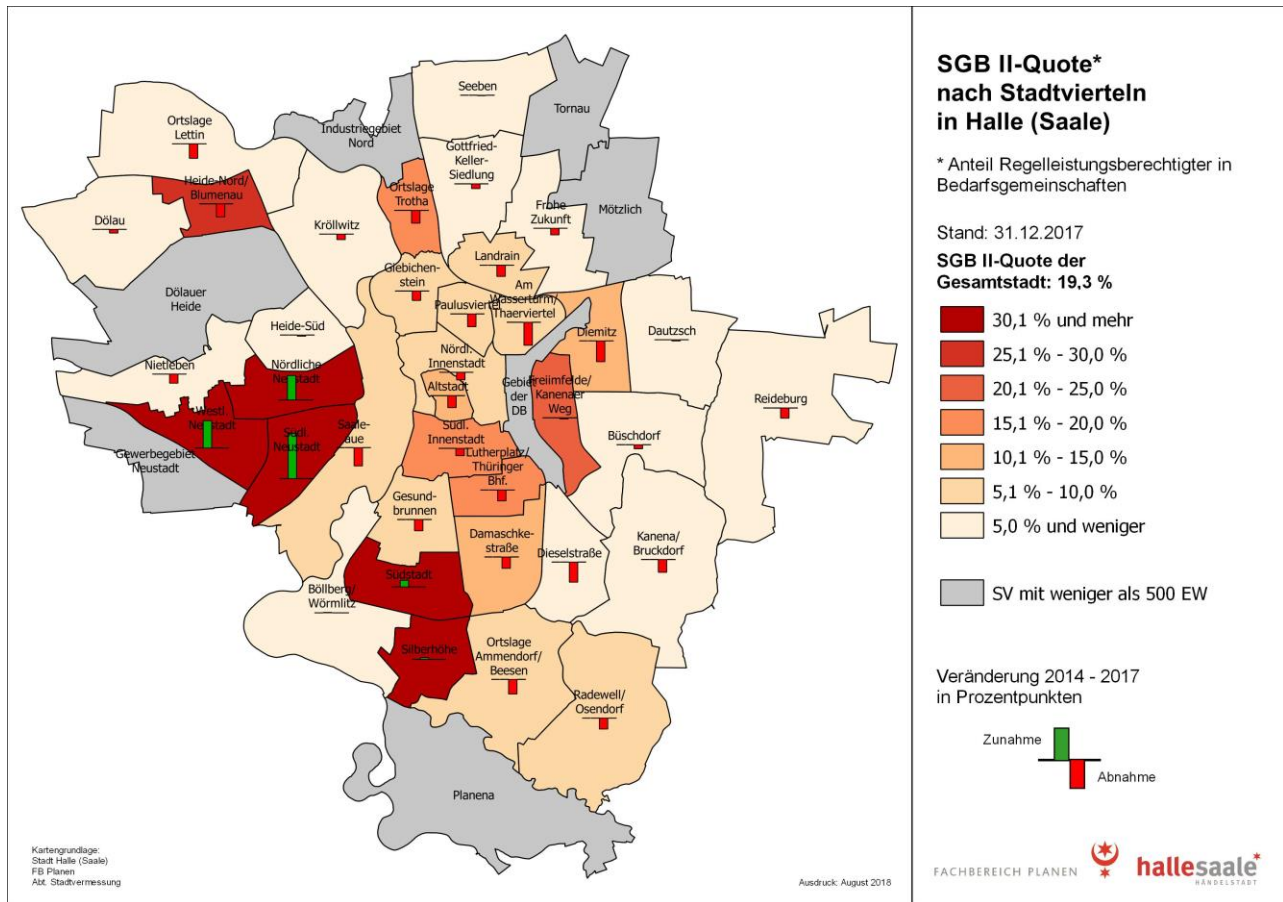
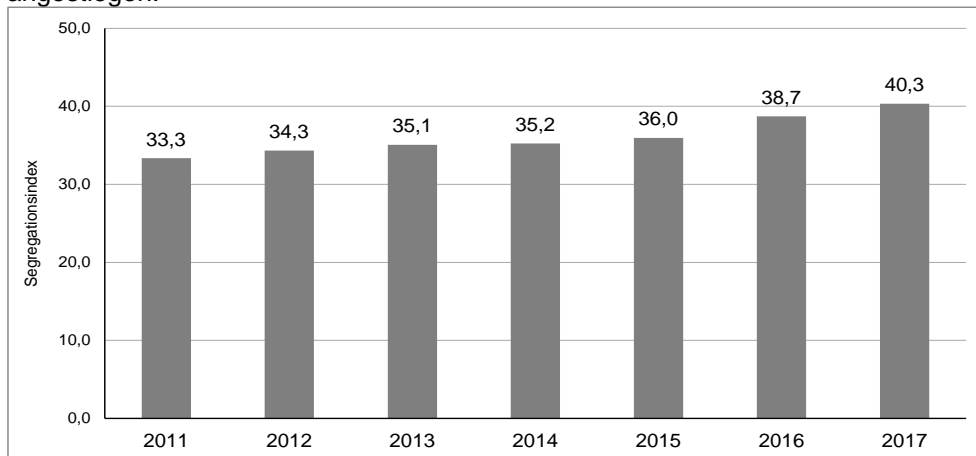


Abbildung 6.12: Anteil von Leistungsempfängern in Bedarfsgemeinschaften (SGB II-Quote) nach Stadtvierteln 2017

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

Die soziale Segregation innerhalb der Stadt Halle (Saale) hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Ein Indikator dafür ist der sogenannte Segregationsindex, der die räumliche Ungleichverteilung von bestimmten Personengruppen gemessen an der Gesamtbevölkerung in den verschiedenen Teilräumen der Stadt abbildet. Für Halle (Saale) wurde der Segregationsindex anhand der Regelleistungsberechtigten in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II auf Basis der Stadtviertel/-teile für die Jahre 2011 bis 2017 ermittelt (Abbildung 6.13). Der Segregationsindex ist von 33,3 im Jahr 2011 kontinuierlich auf den Wert von 40,3 im Jahr 2018 angestiegen.



**steigender
Segregationsindex in
Halle (Saale)**

Abbildung 6.13: Segregationsindex 2011 bis 2017 auf Basis der SGB II-Regelleistungsberechtigten

(0 = keine Segregation; 100 = vollständige Segregation)

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

Eine aktuelle Vergleichsstudie zu Segregation in deutschen Städten hat das Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung herausgegeben (Marcel Helbig, Stefanie Jähnen: Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten, Mai 2018). Darin wird die räumlich ungleiche Verteilung der Wohnstandorte verschiedener Bevölkerungsgruppen in 74 deutschen Städten im Zeitraum 2002 bis 2014 untersucht. Die Studie weist für viele ostdeutsche Städte negative Spitzenwerte bei verschiedenen Segregationsindikatoren nach. So lag die Stadt Halle (Saale) mit einem Segregationsindex von rund 35 im Jahr 2014 auf Platz 10 der am stärksten segregierten deutschen Städte. Bei der Armutsegregation der Kinder erreichte Halle (Saale) sogar einen Wert von rund 45 und lag somit auf Rang 7 nach den Städten Rostock, Erfurt, Schwerin, Wolfsburg, Potsdam und Jena.

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

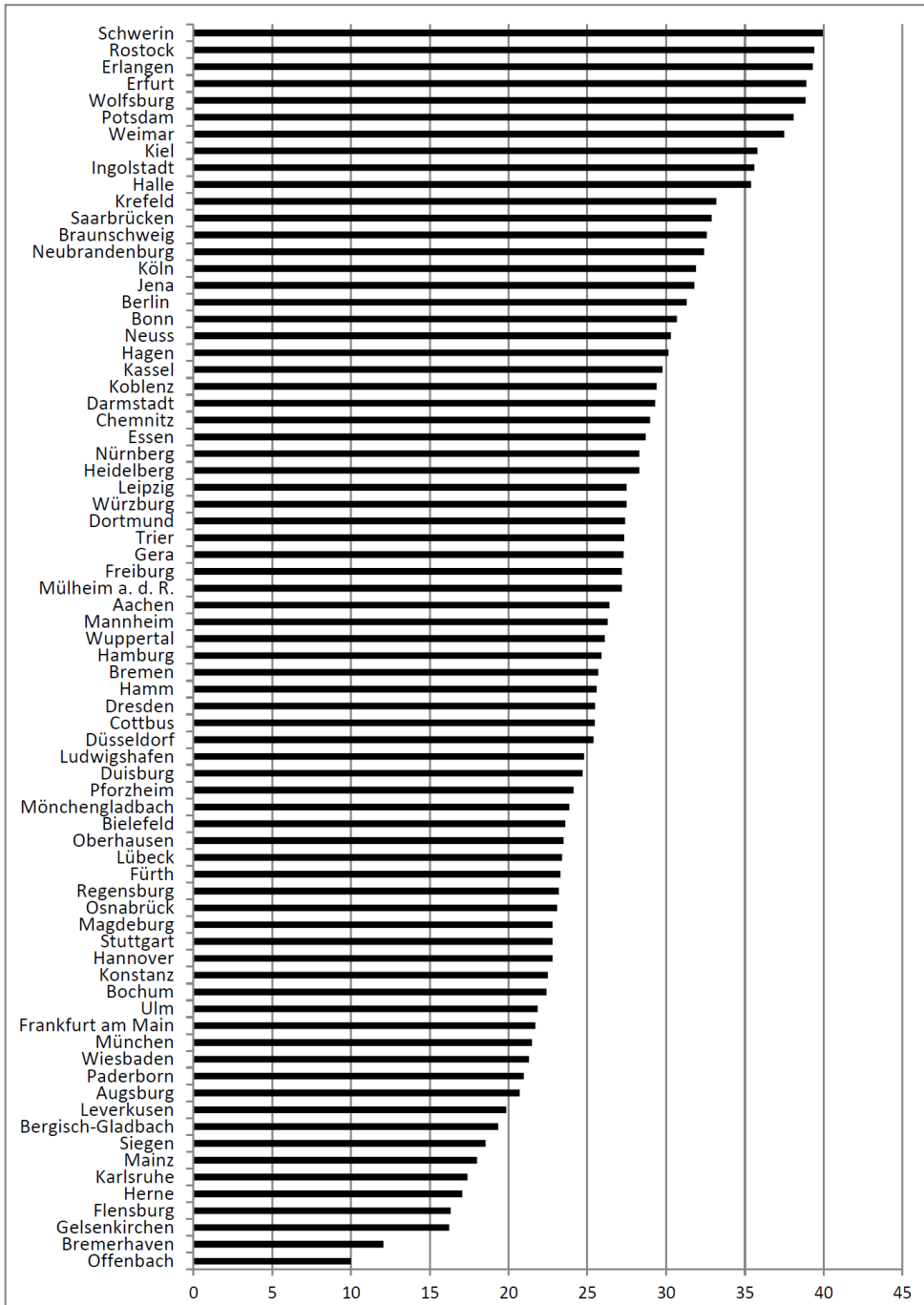


Abbildung 6.14: Ausmaß der sozialen Segregation 2014 in 74 deutschen Städten (Segregationsindex bezogen auf SGB II-Leistungsberechtigte)

Quelle: WZB Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung 2018; Datengrundlage: Innerstädtische Raumbewertung des BBSR und Datenlieferungen 22 weiterer Städte

Laut der Studie hat sich die Segregation in ostdeutschen Städten in einer historisch beispiellos schnellen Entwicklung seit Mitte der 90er Jahre vollzogen. Als Ursache dafür werden die städtebauliche Entwicklung ostdeutscher Städte und deren Zergliederung in Plattenbaugebiete am Stadtrand aus DDR-Zeiten sowie nach der Wende sanierten Innenstädte und suburbaner Wohngebiete angeführt. Beim Vergleich des Segregationsindex verschiedener Städte ist generell zu beachten, dass die Größe, Lage und Zuschnitt der zugrunde gelegten Raumeinheiten sehr unterschiedlich sein kann und die Interpretation der Ergebnisse erschwert.

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts ISEK Halle 2025 wurde eine detaillierte Analyse der sozialstrukturellen Entwicklung mit mehreren relevanten sozioökonomischen Indikatoren auf Ebene der Stadtteile bzw. -viertel durchgeführt. Diese durch das IRS Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung erarbeitete Studie bezieht sich auf Daten aus den Jahren 2011 bis 2014 und führt die Analyseergebnisse zu einem Gesamtindex zusammen, der sozialstrukturell problematische Entwicklungen anzeigt. Eine Fortschreibung dieser Analyse ist im Jahr 2019 vorgesehen.

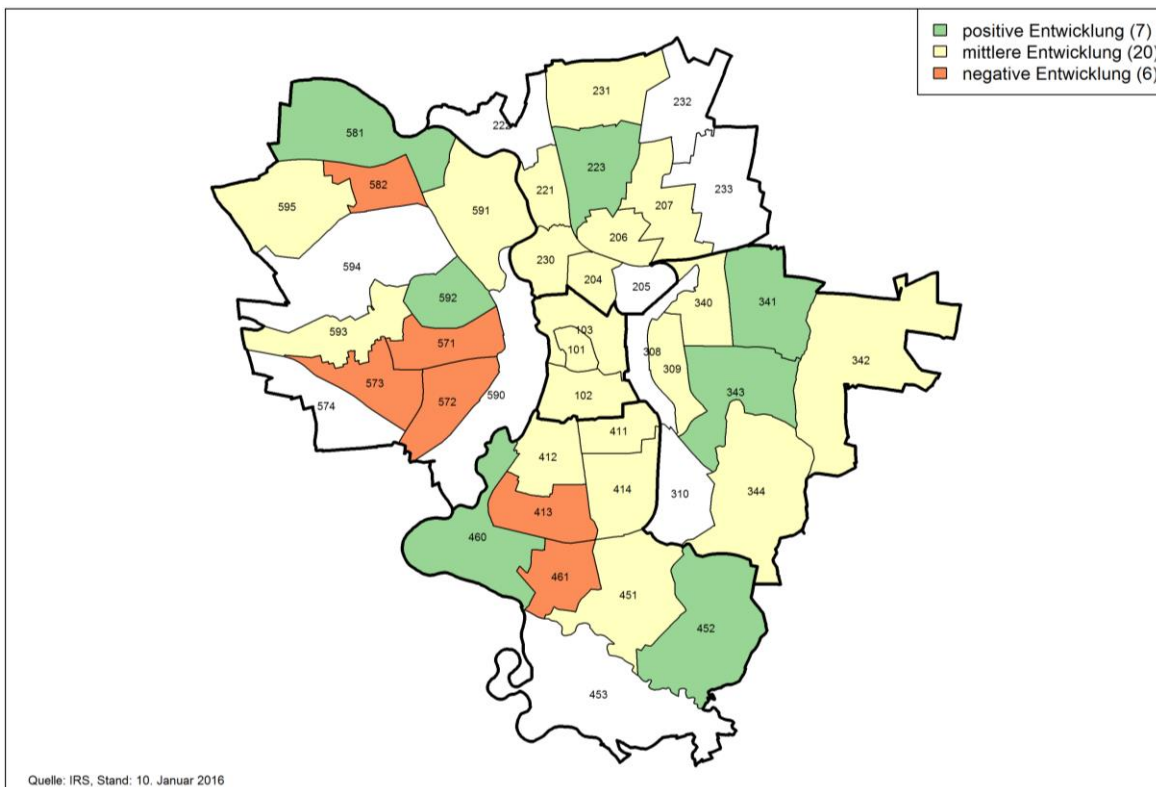


Abbildung 6.15: Entwicklungsindex der einzelnen Stadtteile/-viertel in Halle 2014

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

Trotz einer gesamtstädtischen Verbesserung der Entwicklungsindikatoren haben sich bis 2014 die teilräumlichen Unterschiede in der sozialstrukturellen Entwicklung weiter vergrößert. Während sich in den innerstädtischen Teilräumen die sozialen Problemlagen entschärft haben, weisen die Großwohnsiedlungen hinsichtlich der sozialstrukturellen Indikatoren eine Stagnation und teilweise schleichende Verschlechterung auf. Das Stadtviertel Freimfelde/Kanenaer Weg konnte die Entwicklungsdynamik im Vergleich zu den Vorjahren verbessern.

Der Entwicklungsindex soll für den Zeitraum 2015 bis 2018 aktualisiert werden. Die bereits erfolgte Analyse der SGB II-Quoten in 2017 legen die Vermutung nahe, dass es in den vergangenen vier Jahren zu einer weiteren Verfestigung negativer Entwicklungstendenzen in den Großwohnsiedlungen gekommen ist.

6.1.5 Wohnungsversorgung und Nachfragetrends

Im Folgenden werden einige Daten der kommunalen Einwohnerumfrage 2017 auf Stadtviertelebene analysiert. Zu beachten ist die geringe statistische Zuverlässigkeit in einwohnerschwachen Stadtvierteln. Die Daten bilden lediglich Trends ab.

Erwartungsgemäß ist die Wohnfläche pro Kopf in den - überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägten - Stadtteilen am höchsten. Den Spitzenwert dabei nimmt das Stadtteil Dautzsch mit 62 m² ein, die innerstädtischen Gebiete und die gründerzeitliche Bebauung liegt liegen um den Mittelwert von 43 m², die Großwohnsiedlungen sogar deutlich darunter (Silberhöhe 34 m²).

Betrachtet man die Umzugsabsicht nach Stadtviertel, ist der Umzugswille in den innenstadtnahen Viertel und fast allen Teilen der Großwohnsiedlungen am höchsten (Südliche Innenstadt 53 %, Nördliche Innenstadt und Heide-Nord/Blumenau je 51 %). In den innenstadtfernen Stadtvierteln (z. B. Dölau 14 %) - als einziges Stadtviertel der Großwohnsiedlungen aber auch in der Westlichen Neustadt (33 %) - ist die Umzugsabsicht deutlich unter dem Mittelwert (39 %). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Altersstruktur und die Eigentumsquote das potenzielle Mobilitätsverhalten wesentlich beeinflussen.

Für eine adäquate Stadtentwicklungsplanung spielt es eine große Rolle, ob die umzugsbereiten Bürger vorhaben, innerhalb der Stadt bzw. ihres Stadtviertels umzuziehen oder ob sie Halle gänzlich verlassen wollen. Die meisten Umzugswilligen (42,4 %) geben an, in Halle bleiben zu wollen und nur innerhalb der Stadt (19,3 %) oder ihres Viertels (23,1 %) umziehen zu wollen. Dieser Wert hat gegenüber der letzten Umfrage abgenommen, wo erstmals mehr als die Hälfte der Befragten innerhalb von Halle umziehen wollte und ist Ausdruck einer Veränderung, die weiter beobachtet werden muss. Demgegenüber stehen etwa 18 % Umzugswillige, die die Saalestadt verlassen wollen, davon wiederum zieht es fast 5 % nur in das direkte Umland der Stadt (Saalekreis).

Ergänzend muss angemerkt werden, dass sich über 40 % der Umzugswilligen noch unschlüssig über den neuen Wohnort sind. Dieser Anteil hat in den letzten 5 Jahren um gut 8 Prozentpunkte zugenommen. Auch die Umzugsziele sind durch die jeweiligen Lebensabschnitte bestimmt. So sind es u. a. vor allem jüngere Personen und Personen mit geringem Einkommen, was vorwiegend auf Studenten, Schüler und Auszubildende zutrifft, die Umzugsabsichten hegen. Interessant für die Stadt ist insbesondere das Umzugsverhalten junger Familien oder Menschen, die gerade ihre berufliche Ausbildung bzw. das Studium abgeschlossen haben und ihren beruflichen Werdegang vor sich haben. Für diese Bevölkerungsgruppen ist es von Bedeutung, in der Saalestadt gute und langfristige berufliche Perspektiven sowie attraktive Wohnräume zu finden.

hohe Umzugsbereitschaft in Innerer Stadt und Großwohnsiedlungen

weniger Umzugswillige möchten innerhalb der Stadt umziehen

6.2 Wohnungsangebot

6.2.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand

Die Wohnungsbautätigkeit gemessen an den *Baufertigstellungen* hat in Halle in seit 2015 eine deutliche Belebung erfahren, wenn auch auf niedrigem Niveau. Die Bautätigkeit ist im gesamten Stadtgebiet anzutreffen. Die stärkste Bautätigkeit ist in den Stadtvierteln Heide-Süd, Nördliche und Südliche Innenstadt und Lutherplatz/Thüringer Bahnhof zu verzeichnen, in denen in den Jahren 2013 - 2017 jeweils mehr als 100 Wohnungen fertiggestellt wurden; in den Stadtvierteln Büschdorf, Altstadt, Heide-Nord/Blumenau, Paulusviertel, Böllberg/Wörmlitz und Saaleue sind es zwischen 50 und 100 Wohnungen. Die Baufertigstellungen konzentrieren sich folglich auf den Einfamilienhausgürtel und den Bereich der Inneren Stadt.

Die *Baugenehmigungszahlen* der Jahre 2013 bis 2017 sprechen für eine zukünftig verstärkte Wiederaufnahme der Bautätigkeit insbesondere im Stadtviertel Lutherplatz/Thüringer Bahnhof, aber auch in der Nördlichen Neustadt, Gesundbrunnen, Saaleue sowie eine weiterhin anhaltende Bautätigkeit in den Einfamilienhausgebieten Heide-Süd und Büschdorf. Von Bedeutung ist ebenfalls die Bautätigkeit in der Altstadt.

höchste Bautätigkeit in innenstadtnahen und Einfamilienhausgebieten

Die Zahl der angezeigten Wohnungsabgänge liegt gesamtstädtisch zwischen 2013 und 2017 mit 896 WE (Jahresmittelwert: ca. 180 WE) auf einem erneuten Tiefstwert. In den Jahren 2013 bis 2017 weisen einzig die Stadtumbaugebiete nennenswerte Abgänge auf. Der Hauptanteil der Wohnungsabgänge entfiel auf die Stadtumbaugebiete Südstadt (305 WE), Heide-Nord/Blumenau (230 WE), Nördliche Neustadt (86 WE) sowie Nördliche Innenstadt und den Stadtteil Giebichenstein (je 24 WE).

außerhalb der Stadtumbaugebiete sehr niedrige Wohnungsabgangszahlen

Der *Gesamtwohnungsbestand* in den Großwohnsiedlungen ist infolge der Wohnungsabbrüche - aber auch von Grundrissänderung - kontinuierlich rückläufig (2013: 53.807 WE, 2017: 52.272 WE). Im Jahr 2017 gab es in den Großwohnsiedlungen 4.003 Wohnungen weniger als 2007 (-7,1 %). Wohnungsbestandszuwächse sind in den Jahren 2013 bis 2017 auf sehr niedrigem Niveau vor allem in den Stadtvierteln Nördliche (+183 WE) und Südliche Innenstadt (+123 WE) zu verzeichnen. Auch der Einfamilienhausgürtel zeigt ein Wachstum am Bestand (z. B. Heide-Süd +97 WE). Im Stadtviertel Saaleaue ist ein Zuwachs von 53 WE zu verzeichnen.

6.2.2 Wohnlagekarte für Halle (Saale)

Die Stadt Halle (Saale) verfügt über keine eigene Wohnlagekarte. Deshalb wird als Diskussionsbeispiel und Anregung die Wohnlagekarte eines nationalen Wohnungsmarktakteurs, der HypoVereinsbank verwendet (Abbildung 6.16). 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.

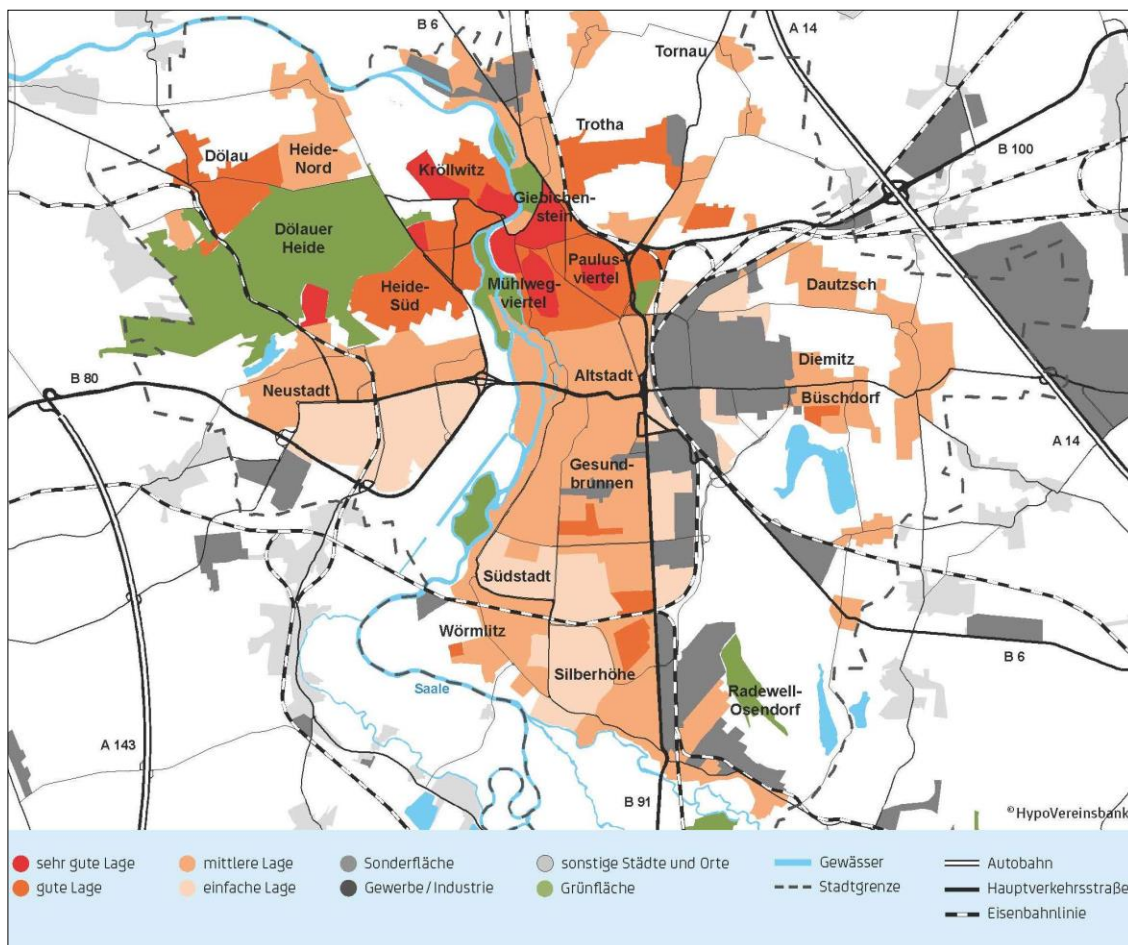


Abbildung 6.16: Wohnlagekarte der HypoVereinsbank für die Stadt Halle (Saale)

Stand: November 2017 © HypoVereinsbank

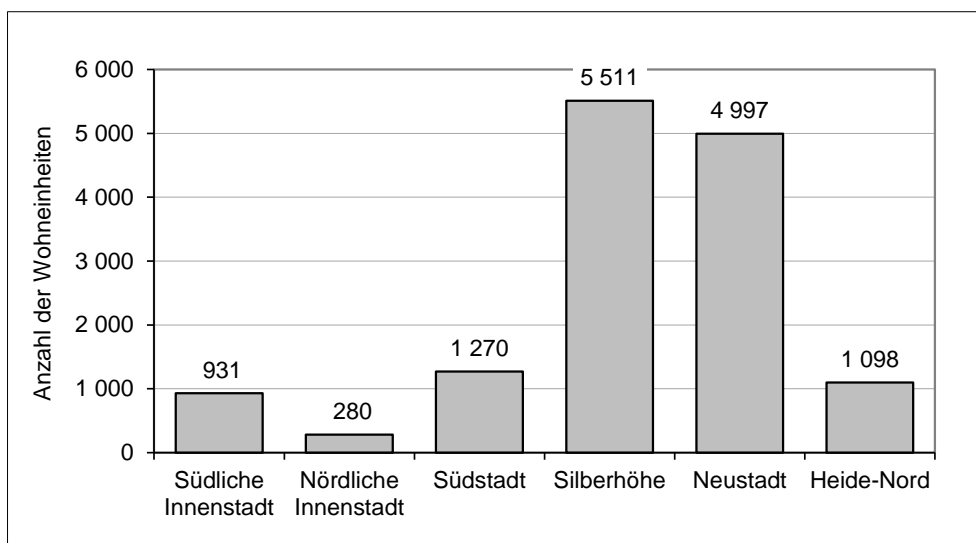
6.2.3 Zwischenbilanz des Stadtumbau-Ost-Programms

Mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost wurden in den Jahren 2003 bis 2016 gesamtstädtisch 14.087 Wohnungen abgebrochen, weitere 890 Wohnungen ungefördert. Seit 2015 gibt es de facto fast keinen geförderten Rückbau mehr, 2017 ist er Null.

Die Silberhöhe ist das Stadtumbaugebiet mit den meisten Wohnungsabbrüchen. Hier wurden bisher 6.052 Wohnungen abgebrochen, davon 5.511 WE mit Förderung und 541 WE ohne Förderung. Der zweite Rückbauswerpunkt ist Neustadt, wo bis 2016 5.163 Wohnungen abgebrochen wurden (4.997 WE mit Förderung, 166 WE ohne Förderung). In der Südstadt wurden im Rahmen des Stadtumbaus 1.270 Wohnungen abgerissen, in Heide-Nord 1.098 Wohnungen und in der Südlichen Innenstadt 931 Wohnungen (Abbildung 6.17, Tabelle 6.7).

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

Abriss ist zum Erliegen gekommen; Rückbauswerpunkte waren: Silberhöhe und Neustadt



wesentlich weniger Abrisse in innerstädtischen Stadtumbaugebieten

Abbildung 6.17: Vollzogener Rückbau von Wohnungen mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost in den Stadtumbaugebieten der Stadt Halle (Saale) 2003 bis 2016⁷

Quelle: Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale)

Tabelle 6.7: Vollzogener Rückbau von Wohnungen mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost in den Stadtumbaugebieten der Stadt Halle (Saale)

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

⁷ Das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost wurde 2002 in den fünf östlichen Bundesländern und Berlin gestartet und 2017 zusammen mit dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau West zum Programm Stadtumbau zusammengeführt.

abgerissene Wohnungen		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Stadt Halle (Saale) insgesamt	pro Jahr kumuliert	255 11.690	953 12.643	544 13.187	315 13.502	507 14.009	40 14.049	38 14.087
Südliche Innenstadt	pro Jahr kumuliert	0 641	128 769	144 913	18 931	0 931	0 931	0 931
Nördliche Innenstadt	pro Jahr kumuliert	0 143	129 272	0 272	0 272	8 280	0 280	0 280
Südstadt	pro Jahr kumuliert	0 925	0 925	0 925	0 925	305 1.230	40 1.270	0 1.270
Silberhöhe	pro Jahr kumuliert	43 5.211	0 5.211	300 5.511	0 5.511	0 5.511	0 5.511	0 5.511
Neustadt	pro Jahr kumuliert	212 4.169	386 4.555	100 4.655	217 4.872	87 4.959	0 4.959	38 4.997
Heide-Nord	pro Jahr kumuliert	0 601	310 911	0 911	80 991	107 1.098	0 1.098	0 1.098

Quelle: Fachbereich Planen der Stadt Halle (Saale)

6.3 Wohnungsmarktentwicklung

6.3.1 Mietentwicklung

Die empirica-Preisdatenbank bietet die Möglichkeit, die durchschnittlichen Angebotsmieten auf kleinräumiger Ebene auszuwerten. Die Daten liegen für die Jahre 2012 bis 2017 für die aggregierten Gebietskategorien sowie die einzelnen Stadtteile bzw. Stadtviertel vor. Allerdings können aufgrund der geringen Fallzahlen für einige Teilräume keine Aussagen getroffen werden. Zu beachten sind zudem die sich zwischen den Teilräumen stark unterscheidenden durchschnittlichen Wohnungsgrößen, so dass sich bezogen auf die Gesamtmiete die Unterschiede noch einmal deutlich vergrößern. Die pro qm preisgünstigeren Wohnungen in den Großwohnsiedlungen sind durchschnittlich sehr viel kleiner als beispielsweise im Altbau und im Neubau.

Die Angebotsmieten sind in allen Gebietskategorien in den Jahren 2012 bis 2017 gestiegen (Abbildung 6.18). Die durchschnittlichen Angebotsmieten in der Inneren Stadt Nord sowie im Einfamilienhausgürtel sind mit 6,72 Euro/m² bzw. 6,74 Euro/m² annähernd gleich hoch und im Betrachtungszeitraum gleichermaßen um 13,5 % gestiegen. Deutlich geringere Mietangebote finden sich in der Inneren Stadt Süd (5,98 Euro/m²) sowie im übrigen Stadtgebiet (5,88 Euro/m²). Die im Durchschnitt preisgünstigsten Mieten werden in den Großwohnsiedlungen angeboten (5,09 Euro/m²). Die Preissteigerung lag hier bei 10,8 %.

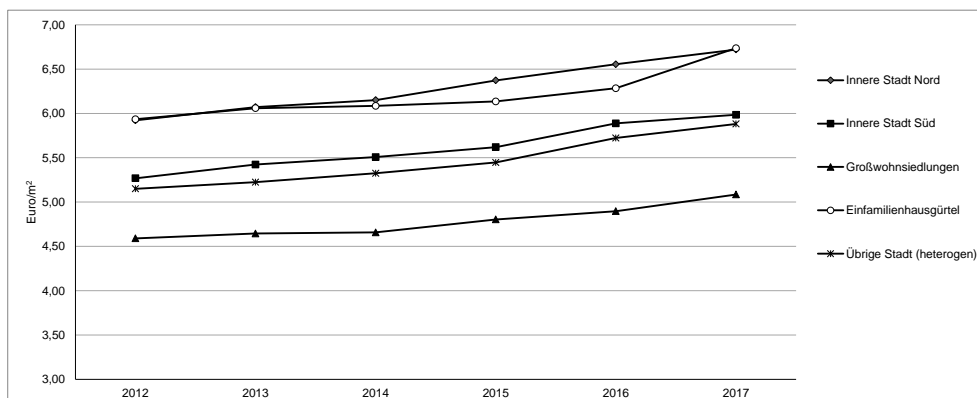


Abbildung 6.18: Durchschnittliche Angebotsmieten nach Gebietskategorien in Euro/m² (Median der Nettokaltmiete)

Quelle: empirica-Preisdatenbank;

Stand 31.12. des jeweiligen Jahres, Ausnahme 15.11.2017

Nach Stadtteilen/-vierteln differenziert spiegelt sich eine sehr unterschiedliche Stärke des Preisanstiegs wider (Abbildung 6.19). Die höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten werden im seit 1995 neu entstandenen Stadtteil Heide-Süd angesetzt (8,00 Euro/m²), gefolgt von der Altstadt, der Saaleaue mit dem Neubaugebiet Am Sophienhafen und Kröllwitz. Die günstigsten Angebotsmieten finden sich in den Großwohnsiedlungen, insbesondere in den am weitesten vom Stadtzentrum entfernten Großwohnsiedlungen Silberhöhe (4,80 Euro/m²) und in Heide-Nord/Blumenau (4,60 Euro/m²). Bei letzterer hängt dies auch mit dem vergleichsweise geringen Anteil an vollsanierten Wohnungen (1/3 des Bestandes) zusammen. Die Dynamik der Mietpreisentwicklung im Zeitraum 2012 bis 2017 zeigt kein einheitliches Muster. Die Preissteigerungen in den Großwohnsiedlungen sind - mit Ausnahme von Heide-Nord/Blumenau - teilweise deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 12,5 % (Südstadt 5,8 %, Südliche Neustadt 6,1 %). Nur im Stadtteil Heide-Nord/Blumenau gab es eine überdurchschnittliche Steigerung von 28,1 %, die einen Nachholeffekt auf Grund der sehr niedrigen Ausgangswerte abbildet. Die Mietangebote in Heide-Nord/Blumenau zählen nach wie vor zu den preiswertesten.

Nur geringe Preissteigerungen bei den Angebotsmieten gab es auch in Stadtgebieten des Einfamilienhausgürtels, die nur ein geringes Bevölkerungswachstum sowie Baugeschehen aufweisen (Nietleben 2,1 %, Ortslage Lettin 6,4 %). Überdurchschnittliche Preissteigerungen erfahren vor allem die dynamischen Stadtteile bzw. Stadtviertel wie Büschdorf 21,0 %, die Altstadt (17,8 %), Heide-Süd 17,5 %), aber auch Radewell/Osendorf (17,6 %).

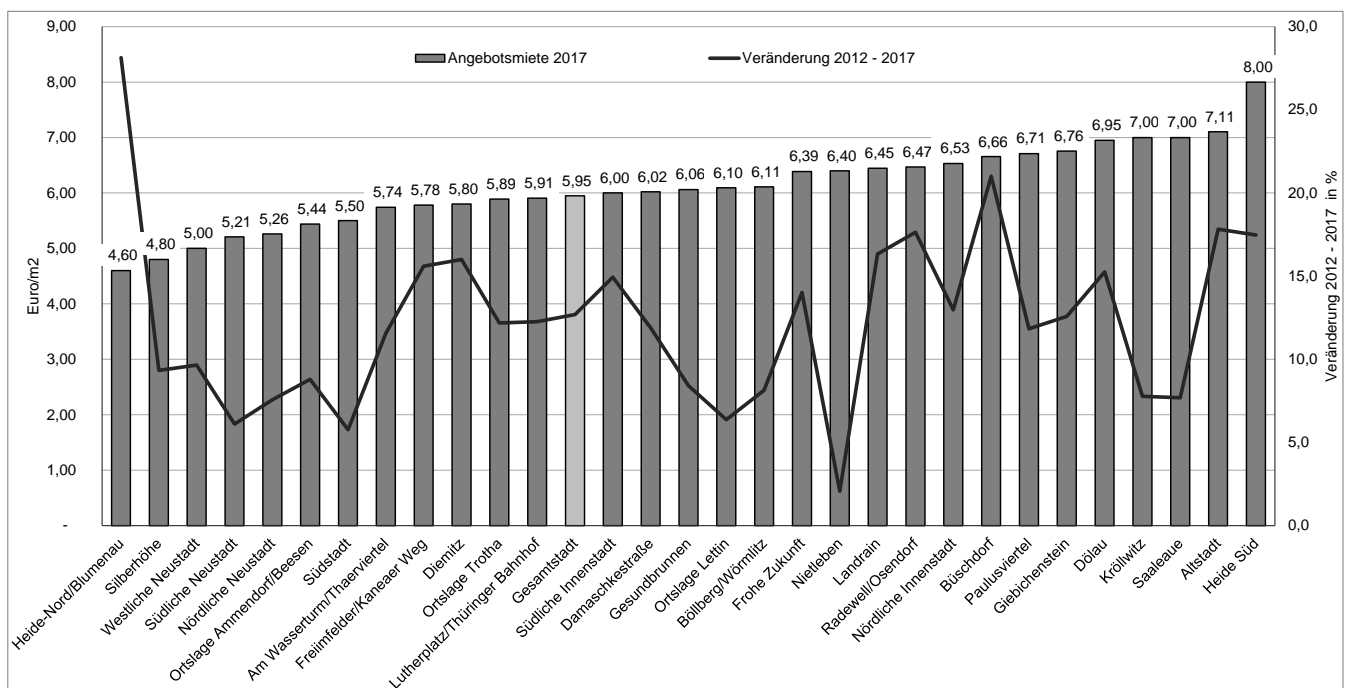


Abbildung 6.19: Durchschnittliche Angebotsmieten in den Stadtteilen/-vierteln 2017 in Euro/m² (Median der Nettokaltmiete) und Veränderung 2012 - 2017 in %

Quelle: empirica-Preisdatenbank;

Stand 31.12. des jeweiligen Jahres, Ausnahme 15.11.2017;

Hinweise: Aufgrund der geringen Fallzahlen können zu einigen Stadtteilen/Stadtvierteln keine Angaben gemacht werden.

6.3.2 Wohnzufriedenheit

Die Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus ist in den Einfamilienhausgebieten traditionell hoch. Laut Einwohnerumfrage 2017 sind hier zwischen 73 % und 89 % der Befragten sehr zufrieden oder eher zufrieden mit ihrer Wohnung (Abbildung 6.20). Mittlere Zufriedenheitswerte zwischen 68 % über 80 % erreichen die vorrangig von Älteren bewohnten Viertel mit Wohnanlagen der 20er bis 50er Jahre

höchste Wohnzufriedenheit in Einfamilienhausgebieten

im halleschen Norden und Süden. Jedoch ist dort die Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus gegenüber der Befragung im Jahr 2012 am stärksten zurückgegangen (Damaschkestraße und Gesundbrunnen je -12 Prozentpunkte, Frohe Zukunft -11 Prozentpunkte). Die weitere Entwicklung ist hier zu beobachten. Der von Haushaltsgründern und jungen Familien bevorzugte gründerzeitliche Norden liegt bei Werten von über 75 %. In der Altstadt erreicht die Wohnzufriedenheit einen durchschnittlichen Wert, in den innerstädtischen Stadtumbaugebieten nördlich und südlich der Altstadt ist die Wohnzufriedenheit unterdurchschnittlich. In der Südlichen Innenstadt sind sogar nur 64 % der Befragten mit der Wohnung zufrieden. Deutlich höhere Zufriedenheitswerte erreicht der Stadtteil Freimfelder/Kanenaer Weg mit 81 % im Jahr 2017 gegenüber 68% im Jahr 2012. Hier wirkt sich offensichtlich der sehr partizipative Aufwertungsprozess der letzten Jahre aus (Freiraumgalerie usw.).

In den Großwohnsiedlungen liegen die Zufriedenheitswerte insgesamt unter dem Durchschnitt. Allerdings zeichnen sich in einigen Großwohnsiedlungen die stärksten positiven Veränderungen ab. So hat die Wohnzufriedenheit in der Westlichen Neustadt deutlich zugenommen, markiert den Spitzenwert in Großwohnsiedlungen und liegt mit 73 % sogar über dem Durchschnitt. Auch in Heide-Nord sind etwa 67 % der Befragten Stadtteilbewohner mit der eigenen Wohnung zufrieden. Im Jahr 2012 waren dies nur 51 %. Der negative Trend der Vorjahre ist damit gestoppt. Dagegen hat in der Südstadt die Wohnzufriedenheit deutlich abgenommen (65 %). Die geringste Zufriedenheit findet sich bei den Bewohnern der Silberhöhe mit nur 56 % der Befragten vor.

rückläufige
Wohnzufriedenheit in
einigen Wohnanlagen
der 20er - 50er Jahre

positive Entwicklung
in einigen Großwohn-
siedlungen

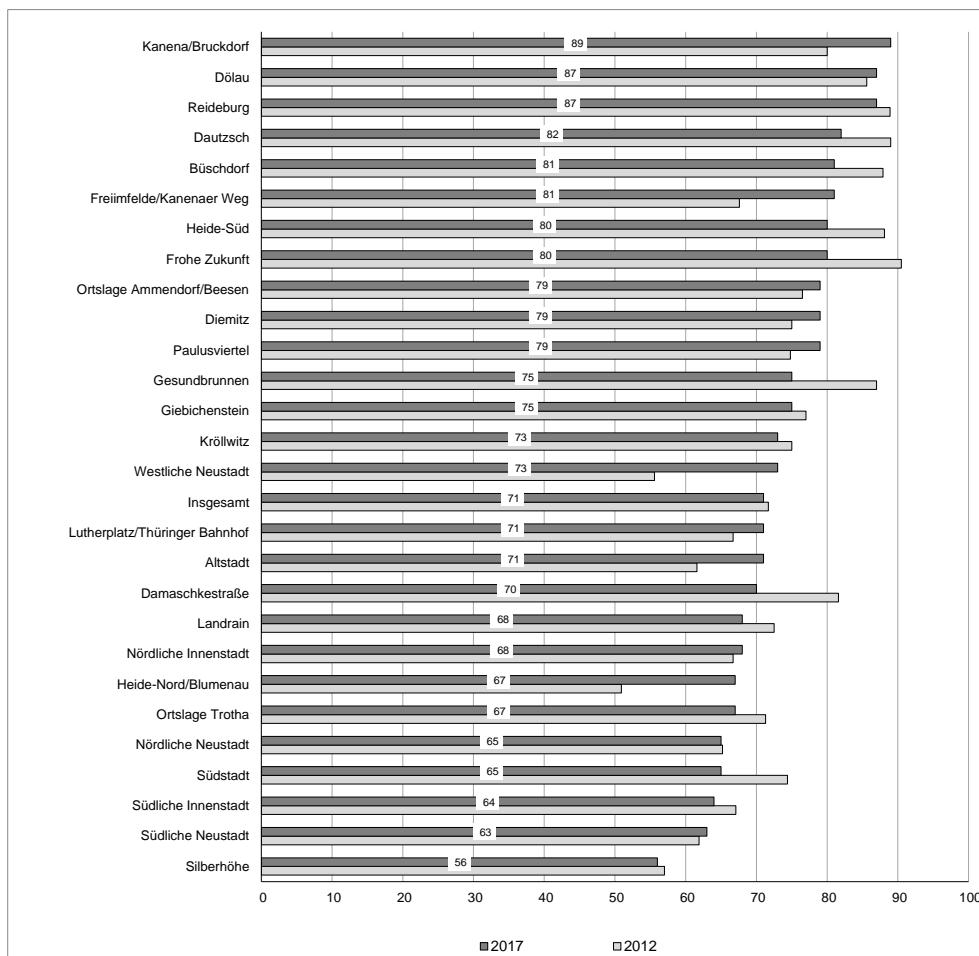


Abbildung 6.20: Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus nach Stadtteilen/-vierteln (Einwohnerumfrage 2017 und 2012)

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

Deutlich stärker streuen die Zufriedenheitswerte mit der Wohnumgebung (Abbildung 6.21). Die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung ist in der Regel etwas niedriger.

riger als die Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus (Gesamtstadt: 4 Prozentpunkte geringer). Gegenüber den Befragungsergebnissen aus dem Jahr 2012 ist die Wohnumgebungszufriedenheit insgesamt leicht gesunken.

Auch hier erreichen die Einfamilienhausgebiete sehr hohe Werte (z. B. Dölau 85 %, Büschdorf 83 %), ebenso in Heide-Süd und Frohe Zukunft mit je 82 %, wenn auch um 10 bzw. 11 Prozentpunkte geringer als im Jahr 2012. Auch der gründerzeitliche Norden erreicht hohe Zufriedenheitswerte (Giebichenstein und Paulusviertel je 83 %), die Ortslage Trotha sogar eine deutlich bessere Bewertung als in den Vorjahren.

Eine sehr große Verbesserung wird in der Altstadt wahrgenommen. So sind 2017 80 % der befragten Bewohner mit der Wohnumgebung Altstadt zufrieden, 2012 waren es nur 60%. Die Altstadt manifestiert sich immer mehr als eine gute Wohnlage in Halle.

Die geringste Zufriedenheit mit der Wohnumgebung verzeichnen die Großwohnsiedlungen und das Stadtviertel Freiimfelde/Kanenaer Weg. Besonders dramatisch stellt sich die Situation in der Nördlichen und der Südlichen Neustadt (46 % bzw. 42 %) sowie in der Silberhöhe (43 %) dar. Die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung ist in der Nördlichen und Südlichen Neustadt mit 19 bzw. 17 Prozentpunkten gegenüber 2012 extrem zurückgegangen. Damit liegt hier die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung so niedrig wie seit der Einwohnerumfrage im Jahr 1999 zu Beginn des Stadtbbaus nicht mehr. Generell ist in allen Großwohnsiedlungen bis auf Heide-Nord die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung deutlich zurückgegangen. Hier ist eine starke Diskrepanz zu stabilen bis steigenden Zufriedenheiten mit der Wohnung entstanden, welches vermutlich auch auf die Herausforderungen der Integration einer stark gestiegenen Zahl von Migranten sowie auf fortschreitende soziale Segregations- und Polarisierungsprozesse zurückzuführen ist. Die weitere Entwicklung ist zu beobachten.

**Zufriedenheit
Mit Wohnumgebung
teilräumlich stark
differenziert...**

**... sehr starke Zunahme
in der Altstadt**

**... sehr starke Abnahme
in der Nördlichen und
Südlichen Neustadt**

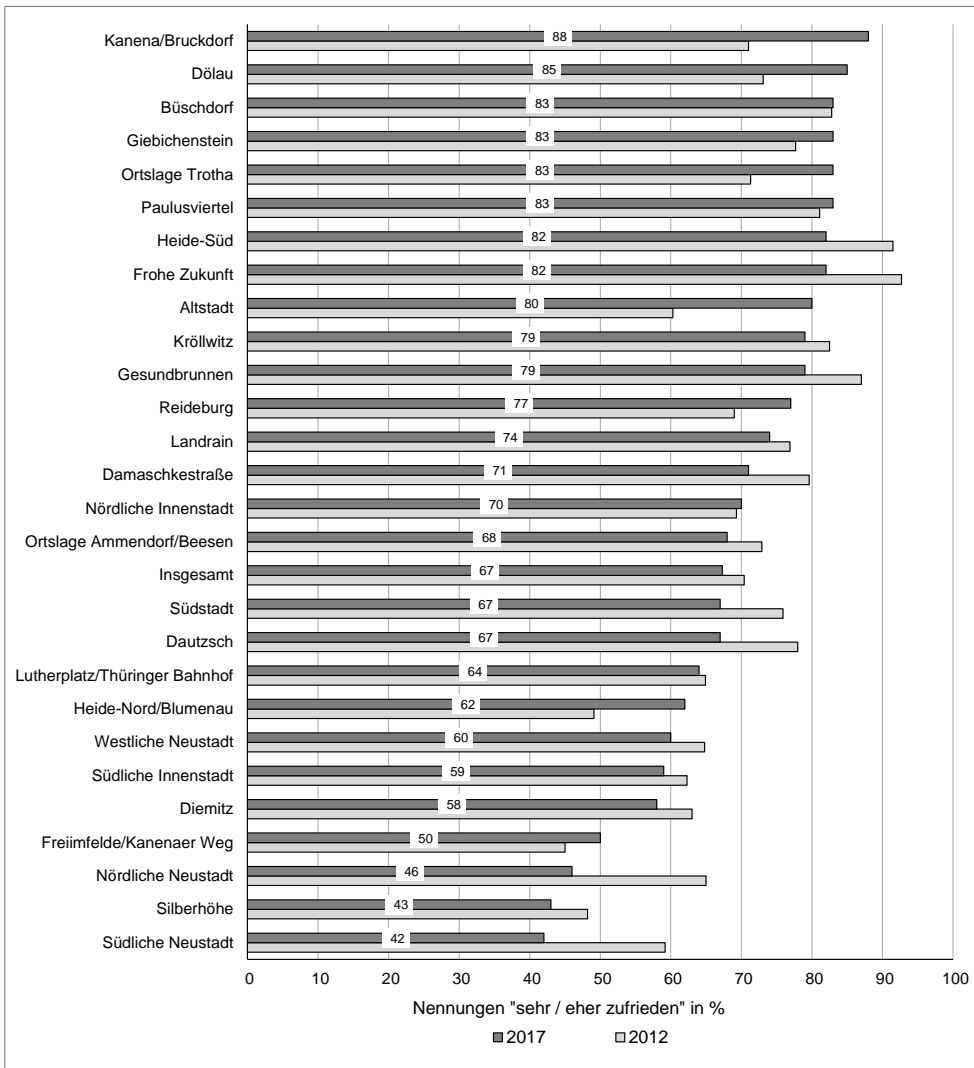


Abbildung 6.21: Zufriedenheit mit der Wohnumgebung nach Stadtteilen/-vierteln (Einwohnerumfrage 2017 und 2012)

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

6.3.3 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand ist durch die Abrisse (2003 - 2016) im Programm Stadtbau Ost und die günstige Einwohnerentwicklung in vielen Stadtbereichen weiter deutlich gesunken. In die Leerstandszahlen ist die z. Z. laufende Erfassung in Schwerpunktquartieren erst teilweise eingeflossen, so dass der tatsächliche Leerstand wahrscheinlich etwas niedriger ist. In den Großwohnsiedlungen (-8.659) am stärksten zurückgegangen. In den innerstädtischen Quartieren ist der Rückgang etwas geringer (-7.917). Während zwischenzeitlich die Zahl leerstehender Wohnungen in der Innenstadt die in den Großwohnsiedlungen überstieg, stehen derzeit weiterhin in den Großwohnsiedlungen wieder mehr Wohnungen leer (Abbildung 6.22).

stark gesunkene Leerstände in den Großwohnsiedlungen

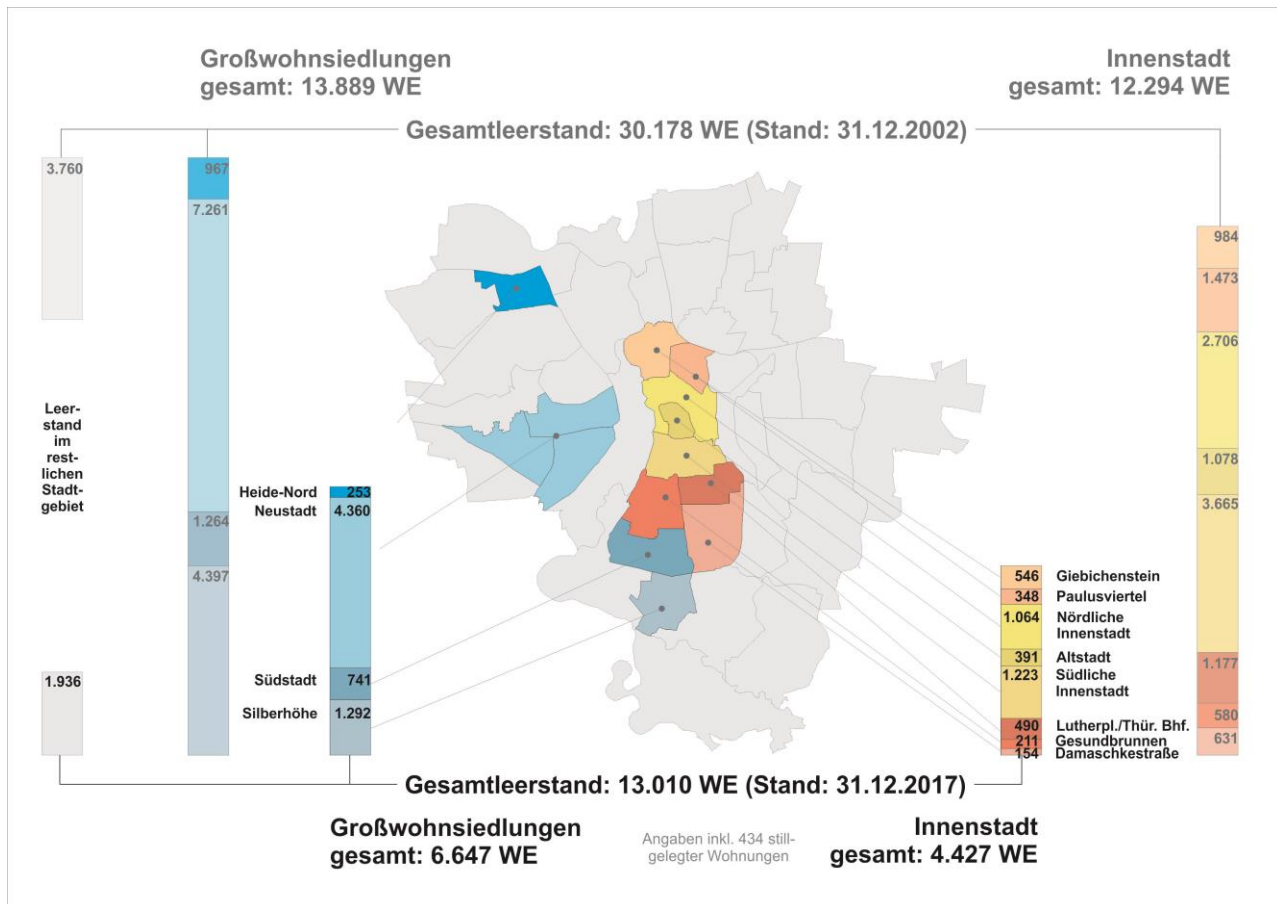


Abbildung 6.22: Leerstandsprofil von Halle 2002 und 2017

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

Die Dynamik der Verschiebung der Leerstände spiegelt sich auch in den Leerstandsquoten des Jahres 2017 (Gesamtstadt 9,1 %) wider.

Für Teile der gründerzeitlichen Bebauung ist der Leerstand immer noch bedrohend; dies betrifft immer noch mehrere Gebäude in der Innenstadt mit schwerwiegenden baulichen Schäden bzw. ruinöser Substanz. In der Altstadt (10,7 %), der Nördlichen Innenstadt (10,6 %) und der Südlichen Innenstadt (9,6 %) sind die Leerstandsquoten gesunken, aber immer noch auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Das Leerstandsproblem des innerstädtischen Wohnungsbestandes kulminiert in einzelnen Lagen an Hauptverkehrsstraßen. Beispielsweise gibt es im Paulusviertel bei einem Leerstand von insgesamt 5,2 % und in Giebichenstein (9,5 %) nennenswerten Wohnungsleerstand nur noch an bestimmten Abschnitten von stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen - Paracelsus-, Brunnen- und Burgstraße. Dieser Leerstand ist jedoch etwa zur Hälfte nicht marktaktiv. D. h. diese Stadtviertel sind faktisch in einer normalen Wohnungsmarktsituation. Sehr hohe Leerstandsquoten weist darüber hinaus das Stadtviertel Freimfelde/Kanenaer Weg auf (21,3 %, in den letzten Jahren stark fallend).

Die Großwohnsiedlungen liegen mit einer mittleren Leerstandsquote von 11,4 % über dem städtischen Durchschnitt. Die niedrigste Quote wird mit 7,0 % in Heide-Nord/Blumenau, die höchste mit 15,6 % in der Silberhöhe verzeichnet. In der Heide-Nord/Blumenau ist der Leerstand beispielsweise seit dem Höchststand Ende 2002 um ca. 74 % gesunken, die Leerstandsquote (7,0 %) zeigt aber im letzten Jahr eine wieder ansteigende Tendenz. Sehr deutlich ist der Wiederanstieg in der Silberhöhe nach dem Ende des Rückbaus. Im Vergleich ist das Leerstandsvolumen von Neustadt sogar höher als in der gesamten Inneren Stadt.

Betrachtet man den Zeitraum 2013 bis 2017 sind die Stadtteile/-viertel mit den anteilig größten Leerstandsreduzierung - als einziges Großwohnsiedlungsviertel - die Südliche Neustadt (-6,0 Prozentpunkte) gefolgt von den innenstadtnahen Ge-

Leerstand in innerstädtischen Stadtvierteln stark gesunken...

bieten Lutherplatz/Thüringer Bahnhof (-5,2 Prozentpunkte), Südliche Innenstadt (-4,2 Prozentpunkte), Freimfelde/Kanenaer Weg (-3,7 Prozentpunkte), Nördliche Innenstadt (-3,3 Prozentpunkte) sowie den Gründerzeitquartieren Paulusviertel (-3,2 Prozentpunkte) und Giebichenstein (-2,3 Prozentpunkte).

In der Nördlichen Inneren Stadt ist kurzfristig eine normale Fluktuationsreserve erreichbar.

6.4 Überblick zur teilräumlichen Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2013/2017 ist von einem Zuwachs in allen Teilräumen gekennzeichnet. Dies gilt insbesondere für die Innere Stadt (Nord +5,6 %, Süd +4,4 %) und die Großwohnsiedlungen, wo der Bevölkerungsgewinn im Jahr 2017 auf 3,3 % gestiegen ist. Steigende Einwohnerzahlen verzeichnen insbesondere die Innenstadtlagen, aber auch die Südliche Neustadt.

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

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

Die Altersstruktur der halleschen Bevölkerung unterscheidet sich teilräumlich erheblich. Das Durchschnittsalter reicht von 37,6 Jahren in der Inneren Stadt Nord bis 49,0 Jahre im Einfamilienhausgürtel. Auf Ebene der Stadtviertel sind die Unterschiede noch ausgeprägter (Nördliche Innenstadt 36,6 Jahre, Landrain 55,2 Jahre).

Der Anteil der Arbeitslosen ist im Zeitraum 2013 bis 2017 in fast allen Teilräumen rückläufig. Die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften steigt jedoch seit 2016 wieder, da viele Flüchtlinge inzwischen im Asylverfahren anerkannt sind und Zugang zu den normalen sozialstaatlichen Leistungen haben. Der Anteil der Leistungsempfänger in den Großwohnsiedlungen ist daher deutlich gestiegen. Die niedrigsten Anteile beider Bevölkerungsgruppen verzeichneten im Jahr 2017 die Einfamilienhausgebiete, gefolgt von der Inneren Stadt Nord. Dagegen liegen die Anteile in den Großwohnsiedlungen deutlich oberhalb des städtischen Durchschnitts. Hier ist eine deutliche Segregation zu verzeichnen.

Die Zahl der Baufertigstellungen lag in den Jahren 2013 bis 2017 im gesamten Stadtgebiet auf niedrigem Niveau. Die höchste Bautätigkeit wurde in der Heide-Süd, Lutherplatz/Thüringer Bahnhof und in der Südlichen Innenstadt erreicht. Diese wird sich aufgrund der Baugenehmigungszahlen - hier insbesondere auch in der Nördlichen Neustadt - fortsetzen werden.

In der letzten Beobachtungsperiode ist der geförderte Wohnungsabriss zum Stillstand gekommen. Ein Großteil der aus dem Programm Stadtumbau Ost geförderten Wohnungsabgänge entfiel 2013 bis 2017 auf die Südstadt (305 WE) und Heide-Nord/Blumenau (230 WE). In den anderen Stadtumbaugebieten und außerhalb dieser sind die Abgangszahlen niedrig.

**Bevölkerungszuwachs
in allen Teilräumen**

**sinkende Arbeitslosenanteile
in allen
Teilräumen**

**innerstädtische
Altbauggebiete als
Herausforderung für
den Stadtumbau**

Der Wohnungsleerstand ist durch die hohen Abrisszahlen im Programm Stadtumbau Ost seit 2003 deutlich gesunken. Dies gilt vor allem für die Großwohnsiedlungen, deren Leerstandsquoten sich dem gesamtstädtischen Niveau angenähert haben (Südliche Neustadt: 13,6 %, Heide-Nord: 7,0 %). Deutliche Anstiege der Leerstandsquoten sind dagegen im Stadtviertel Silberhöhe (15,5 %) und in der Westlichen Neustadt (12,9 %) zu verzeichnen. Einen deutlich gesunkenen Leerstand weisen die innerstädtischen Quartiere mit Leerstandsquoten von 9,6 % bis 10,6 % auf.

Indikator	Tendenz			
	Innere Stadt Nord	Innere Stadt Süd	Großwohnsiedlungen	Einfamilienhaushälter
Bevölkerungsentwicklung 2017	↗	↗	↗	↗
Bevölkerungsentwicklung 2017 durch Außenwanderung	↗↗	↗↗	↗↗	↗
Bevölkerungsentwicklung 2017 durch Binnenwanderung	↘	↘	↘	↗
Bevölkerungsentwicklung 2017 durch natürliche Entwicklung	↗	↘	↘↘	↘
Anteil der Bewohner 60 Jahre und älter 2017 (zu 2012)	→↗	↘	↘	↗
Anteil der Bewohner unter 20 Jahren 2017 (zu 2012)	↗	↗	↗	↗
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften 2017 (zu 2013)	↘	↗	↗↗	→
Wohnungsabgänge (Abgangsgenehmigungen) 2017 (zu 2012)	→	↘	↘	→
vollzogener Abriss in Stadtumbaugebieten 2017 (zu 2012)	Null	Null	Null	-
Anzahl leerstehender Wohnungen 2017 (zu 2013)	↘↘	↘↘	↘	↗

7. Der hallesche Wohnungsmarkt aus Expertensicht: Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2018

Mit Hilfe des Wohnungsmarktbarometers, einer zuletzt im Juni 2018 durchgeführten schriftlichen Expertenbefragung, können die statistischen Auswertungen zum halleschen Wohnungsmarkt durch qualitative Bewertungen und Stimmungslagen ergänzt werden. In diesem Kapitel werden die Einschätzungen der Experten zum halleschen Wohnungsmarkt ausgewertet.

An der Befragung 2018 haben 37 Experten teilgenommen, davon zwölf aus dem Bereich Makler/Hausverwaltung, zehn aus Wohnungsunternehmen bzw. -genossenschaften, fünf aus der Wissenschaft, zwei aus der Bauwirtschaft und jeweils ein Akteur aus einem Finanzierungsinstitut und einem Interessenverband sowie sechs Experten aus sonstigen Bereichen.

7.1 Nachfragestruktur aus Sicht der Wohnungsmarktakteure

Für eine günstige Vermietungssituation ist eine ausreichende Zahl nachfragender Haushalte notwendig. Der Wohnungsmarkt differenziert sich entsprechend der Präferenzen der Haushaltstypen in unterschiedliche Teilmärkte. In jedem Teilmarkt lässt sich ein spezifisches Verhältnis von Angebot und Nachfrage beobachten. Die Wohnungsmarktakteure sollten angeben, ob die Nachfrage der Haushaltstypen geringer, ausreichend oder höher als das hallesche Wohnungsangebot ist (Abbildungen 7.1, 7.2).

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

Deutliche Veränderungen der Nachfrage-Angebots-Relation erkennbar

- Bei den Singles der jüngeren und mittleren Altersgruppen wird das Verhältnis von Nachfrage und Angebot von 80 % der Befragten als ausgewogen eingeschätzt. Im Vergleich zu früheren Befragungen sehen deutlich weniger Akteure aktuell einen Nachfrageüberhang. Die Zukunftserwartung sieht eine Steigerung der Nachfrage in Relation zum Angebot.
- Für die älteren Singles sieht über die Hälfte der Experten eine ausreichende Nachfrage als gegeben, ein Drittel allerdings einen Nachfrageüberhang. Offenbar beginnt die Angebotsausweitungen von Wohnungen für Ältere zu greifen, hält jedoch langfristig nicht mit der Nachfragedynamik Schritt. Für die Zukunft wird ein noch deutlich stärkerer Nachfrageüberhang erwartet.
- Als gegenwärtig ausgewogen wird von Dreivierteln der Befragten die Nachfrage-Angebots-Relation für kinderlose junge und mittlere Paare eingeschätzt. In der Vergangenheit wurden in dieser Haushaltsgruppe teilweise auch Angebotsüberhänge registriert. Für die Zukunft werden kaum Änderungen erwartet.
- Die Nachfrage-Angebots-Relation für Rentnerpaare wird von einem Drittel der Akteure als angespannt eingestuft. Für die Zukunft zeichnet sich nach Einschätzung der Experten ein weiter steigender Nachfrageüberhang ab.
- Bei den Alleinerziehenden, welche im Barometer 2013 einen leichten Nachfrageüberhang aufwiesen, schätzt ein Viertel der Befragten ein, dass gegenwärtig die Nachfrage größer ist als das Angebot. Zukünftig wird ein weiterer Anstieg des Nachfrageüberhangs erwartet.
- Familien mit einem Kind sind nach wie vor in einer guten Position bezüglich der Nachfrage-Angebots-Relation, nach langjährig kontinuierlichen Angebotsüberhängen wird die Nachfrage-Angebots-Relation gegenwärtig als ausgewogen eingeschätzt. Für die Zukunft wird ein leichter Nachfrageüberhang erwartet.
- Deutlich anders sieht es bei Familien mit mehreren Kindern aus. Der Trend ist hier nicht konstant, es überwiegt im Gegensatz zu den Vorjahren ein enormer -

weiter gestiegener - Nachfrageüberhang. 75 % der befragten Akteure schätzen die Nachfrage höher als das Angebot ein. Diese Gruppe stellt diejenige mit der schlechtesten Nachfrage-Angebots-Relation, also mit dem höchsten Nachfragedruck dar. Hier wird perspektivisch kaum eine Entspannung der Situation erwartet.

- Bezüglich der Bezieher hoher Einkommen unterscheiden sich die Meinungen der Experten am stärksten. Ein Drittel der Akteure gibt an, dass die Nachfrage höher als das Angebot ist, ein Viertel schätzt jedoch umgekehrt das Angebot höher als die Nachfrage ein. Gegenüber früheren Einschätzungen ist seit 2010 ein sehr deutlicher, aber inzwischen abnehmender Nachfrageüberhang zu konstatieren. Dieser wird zukünftig nur leicht abnehmen. Die verstärkte Neubau- und Sanierungstätigkeit der letzten Jahre, insbesondere im oberen Preissegment, scheint hier die bestehende Nachfrage zunehmend zu decken.
- Die Nachfrage von Beziehern niedriger Einkommen wird durch fast die Hälfte der Befragten höher als das Angebot eingeschätzt. Die Angebotslage für niedrige Einkommensgruppen wird damit als deutlich schwieriger bewertet als noch im Jahr 2013 im Jahr 2007. Die zukünftigen Erwartungen für dieses Marktsegment zeigen einen leicht gegenläufigen Trend.
- Bei der Gruppe der Studierenden/Wohngemeinschaften wird die Marktlage überwiegend als ausgeglichen bewertet. Gegenüber der Einschätzung aus dem Jahr 2013 haben weniger Befragte einen Nachfrageüberhang wahrgenommen. Für die Zukunft ist, nach Einschätzung der Experten, wieder eine erneute Anspannung für diese Nachfragegruppe zu erwarten.

Sehr große Angebotsengpässe für Familien mit mehreren Kindern...

... und Haushalte mit niedrigem Einkommen

2018 weisen sieben von zehn Nachfragegruppen nach Einschätzung der Wohnungsmarktextperten einen Nachfrageüberhang auf, zwei Gruppen sind in ausgewogener Marktlage, für eine Gruppe (junge/mittlere Singles) gibt es einen leichten Angebotsüberhang (7:2:1). 2003 war dieses Verhältnis 0:2:7 (2007: 3:3:3, 2010: 5:2:2, 2013: 7:1:2). Für die Zukunft wird von den Wohnungsmarktakteuren ein Verhältnis von 9:1:0 beschrieben. Damit ist innerhalb von nur 15 Jahren eine komplette Umkehr der Marktsituation eingetreten.

Polarisierung der Nachfragegruppen:

- 2 x ausgewogen
- 7 x Nachfrageüberhang
- 1 x Angebotsüberhang

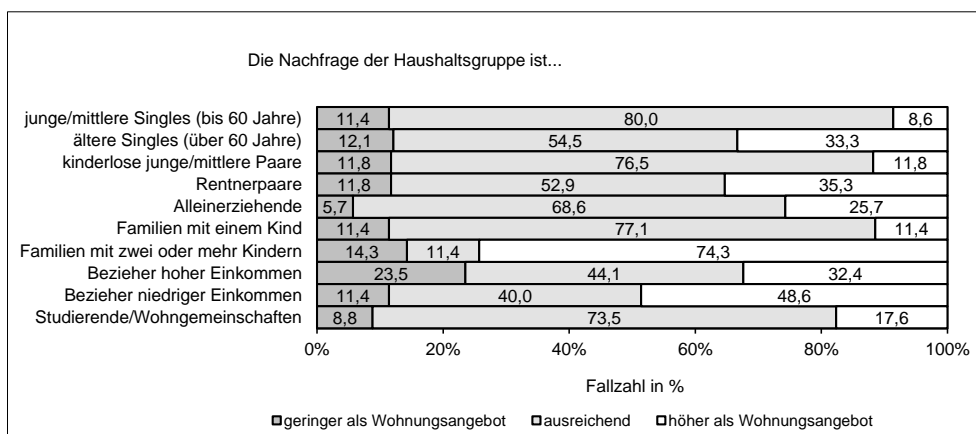


Abbildung 7.1: Einschätzung der aktuellen Nachfragestruktur durch die Wohnungsmarktakteure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2018

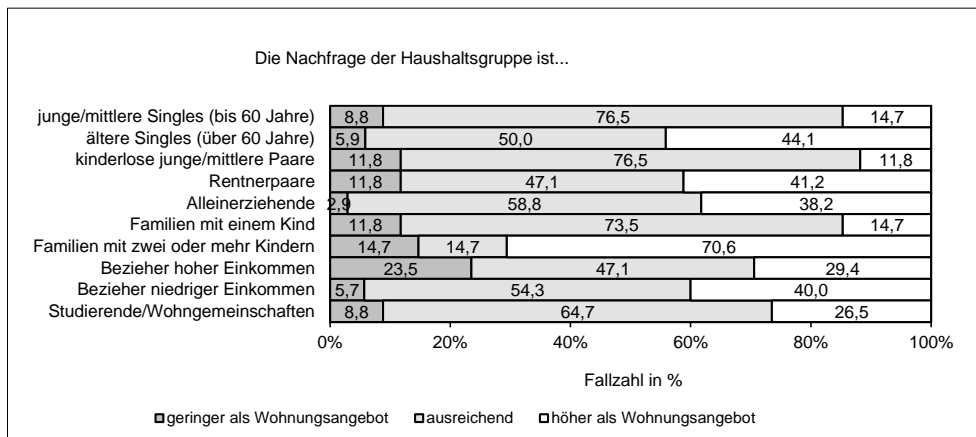


Abbildung 7.2: Einschätzung der künftigen Nachfragestruktur durch die Wohnungsmarktakteure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2018

7.2 Investitionsklima und Umland aus Sicht der Wohnungsmarktakteure

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

Das aktuelle Investitionsklima im Halle wird beim Erwerb von Wohneigentum am günstigsten, bei Bestandsmietwohnungen in Plattenbauten am ungünstigsten, als „weder gut noch schlecht“ eingeschätzt. Das Investitionsklima im Segment Neubau von Wohneigentum wird gut bewertet, wie das im Segment der Eigentumswohnungen. Nachdem in den letzten Wohnungsmarktbarometern seit 2007 eine deutliche Verbesserung des Investitionsklimas erkennbar war, fiel die Einschätzung 2018 sogar noch etwas positiver aus. Die deutlichsten Verbesserungen gab es im Neubau von Mietwohnungen.

Die zukünftigen Erwartungen zur Entwicklung des Investitionsklimas sind geringfügig verhaltener als die aktuelle Einschätzung. Dies betrifft insbesondere die Eigentumssegmente als bisherige positive Spitzenreiter, wo das Investitionsklima beim Bestandserwerb künftig etwas weniger positiv erwartet wird. Für Mietwohnungen entspricht die Erwartung nahezu exakt der aktuellen Einschätzung.

**weitere Verbesserung
des Investitionsklimas
erkennbar**

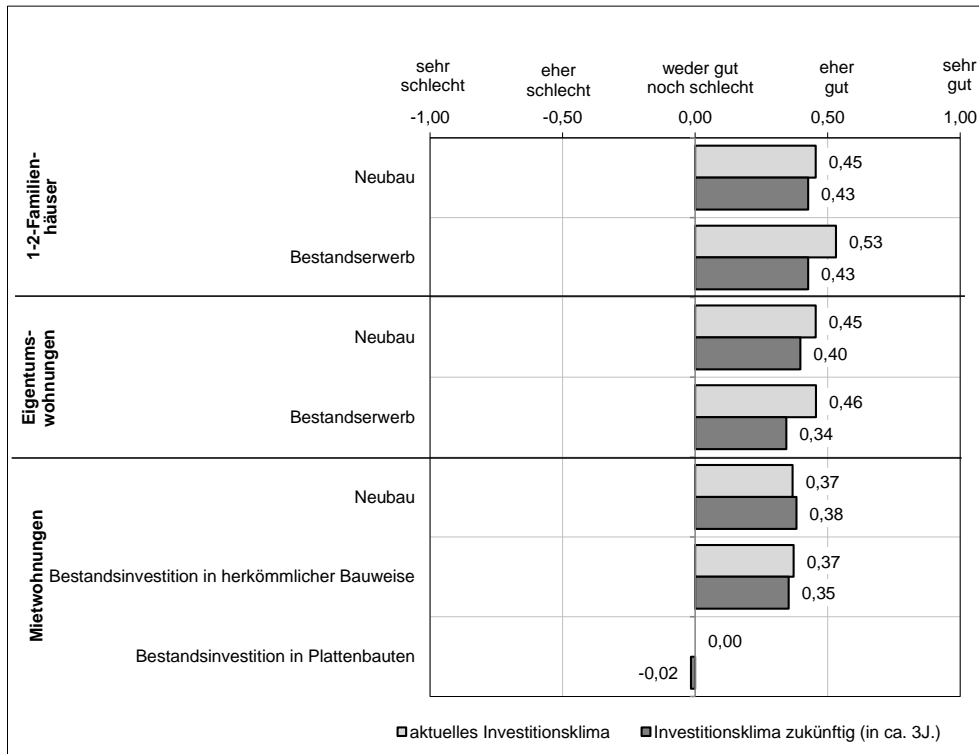


Abbildung 7.3: Einschätzung des aktuellen und zukünftigen Investitionsklimas durch die Wohnungsmarktakteure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2018

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

Mehr als die Hälfte der Befragten schätzt die künftige Nachfrage nach Wohneigentum im Umland als gleichbleibend, weniger als ein Drittel als steigend ein.

Bei der Nachfrage der Hallenser/Leipziger nach Wohnraum in der jeweils anderen Stadt schätzen die Wohnungsmarktakteure ein, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Halle (Saale) durch Leipziger mehr als doppelt so hoch steigen wird wie umgekehrt.

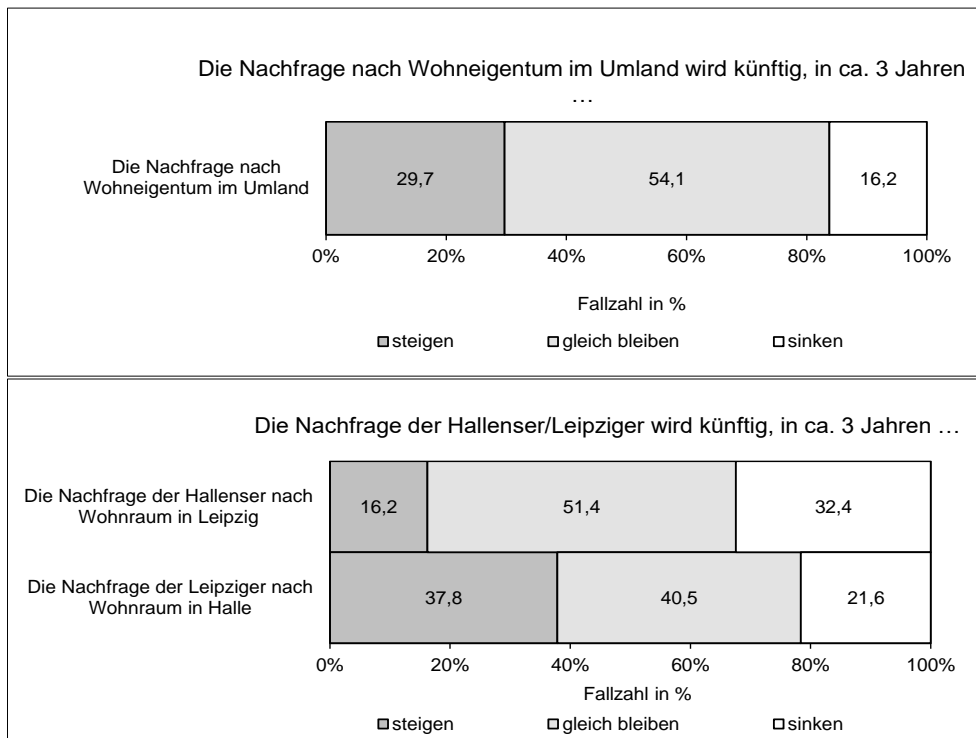


Abbildung 7.4: Künftige Nachfrage nach Wohneigentum im Umland und künftige Nachfrage der Hallenser/Leipziger nach Wohnraum in der anderen Stadt nach Einschätzung der Wohnungsmarktakteure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2018

7.3 Merkmale des halleschen Wohnungsmarktes aus Sicht der Wohnungsmarktakteure

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

- Bezogen auf die *Vermietungssituation* wurde Leerstand im unsanierten Bestand sowie steigende Nebenkosten, insbesondere steigende Energiekosten, als sehr typisch bzw. zum Teil typisch bewertet. Bei den Nettokaltmieten gehen die Experten von einer deutlich steigenden Entwicklung aus.
- Bezogen auf *spezielle Mietergruppen* werden zunehmend Schwierigkeiten von Geringverdienern bzw. Erwerbslosen und von Ausländern/Aussiedlern bei der Wohnungssuche gesehen. Als besonders typisch werden die hohen Ansprüche der Mieter an die Qualität der Wohnungen herausgestellt, während hohe Ansprüche speziell an die energetische Effizienz der Wohnungen bzw. Gebäude weitaus weniger ausgeprägt sind. Als typisch bzw. zum Teil typisch für den halleschen Wohnungsmarkt werden das Fehlen großer bezahlbarer Wohnungen sowie das Fehlen altengerechter Wohnungen eingeschätzt.
- Bei der Bewertung der *Entwicklung von Stadtvierteln* steht die Bedeutung der Wohnlage an erster Stelle: 3/4 der Befragten halten es für typisch für den halleschen Wohnungsmarkt, dass die Lage der Wohnung wichtig ist. Eine zunehmende Segregation in den Stadtvierteln halten 31 % der Experten für typisch und 61 % für zum Teil typisch.
- Im *Wohnungsbau* wird eine hohe Neubautätigkeit im Eigentumssektor inzwischen überwiegend als zum Teil typisch eingestuft, eine hohe Neubautätigkeit im Mietwohnungssektor wird inzwischen als zum Teil typisch und weniger als sehr untypisch eingestuft. Diese Einschätzung korrespondiert mit den gegenwärtig niedrigen Baufertigstellungs- bzw. Baugenehmigungszahlen, insbesondere findet der Wohnungsbau im Geschosswohnungsbau statt.

hoher Leerstand im unsanierten Bestand, steigende Nebenkosten und Nettokaltmieten

hohe Qualitäts-Ansprüche der Mieter

Wohnlage zunehmend wichtig

7.4 Aktuelle und künftige Lage am Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktakeure

Die Wohnungsmarktakeure wurden gebeten, die aktuelle und künftige Lage am halleschen Wohnungsmarkt für verschiedene *Marktsegmente* einzuschätzen. In der Summe der Expertenmeinungen wird der Wohnungsmarkt als zunehmend angespannt bewertet (Abbildung 7.5). Die Zukunftseinschätzungen gehen von einer weiteren leichten Anspannung der Wohnungsmarktlage im Jahr 2021 aus, insgesamt und in bestimmten Segmenten. Gegenüber den früheren Erhebungen zeigt sich in vielen Segmenten eine deutliche Tendenz von einem ausgewogenen bis leicht angespannten Markt hin zu einer zunehmend angespannten Situation.

- Für *Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern* wird die Marktlage als angespannt eingeschätzt. Zukünftig wird in diesem Segment mit einer ähnlichen Situation der Anspannung des Marktes gerechnet.
- Gegenüber den Vorbefragungen stellt sich die Einschätzung der Marktlage bei *Eigentumswohnungen* ebenso wie das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser als deutlich angespannter dar. Die Marktlage wird inzwischen zwischen leicht angespannt und angespannt eingeschätzt. Dies war 2013 für die zukünftige Wohnungsmarktlage bereits erwartet worden. Künftig wird bei den Eigentumswohnungen - sowohl im Altbau als auch im Neubau - eine geringfügige Entspannung der Situation erwartet.
- Der *Mietwohnungsmarkt* wird insgesamt als ausgewogen eingeschätzt, mit künftigen Anspannungstendenzen. Er zeigt aber ein sehr differenziertes Bild. Während die Lage in den Plattenbauten (saniert und un-/teilsaniert) als leicht entspannt bis entspannt (un-/teilsaniert) eingeschätzt wird, ist die Einschätzung des Mietwohnungsmarktes insbesondere bei größeren Wohnungen gegenteilig und zeigt die höchste Marktanspannung aller Segmente des Wohnungsmarktes - mit weiter zunehmender Tendenz. Der sanierte Mietwohnungsbestand herkömmlicher Bauweise (also überwiegend Altbauten vor 1990) befindet sich nach Einschätzung der Befragten in einer leicht angespannten Marktlage. Unsanierte Mietwohnungen dieser Bauweise haben schlechtere Marktchancen: Die Marktlage in diesem Segment wird als ausgewogen bewertet, wobei auch hier im Vergleich mit den vergangenen Befragungen eine deutliche Tendenz zur Anspannung erkennbar ist. Zukünftig wird im sanierten Bestand eine Entspannung und im unsanierten Bestand eine leichte Anspannung der Marktlage erwartet.
- Leicht entspannt ist die Marktlage bei sanierten Mietwohnungen im Plattenbaubestand. Diese Tendenz zu einer ausgewogeneren Marktlage wurde im Barometer 2013 bereits erwartet. Unsanierte Plattenbauwohnungen sind das einzige Segment, für das die Befragten auch im Jahr 2018 eine entspannte Marktlage konstatieren, d. h. sie werden deutlich negativer beurteilt als unsanierte Altbauten. Nach Einschätzung der Befragten wird die Marktlage bei Plattenbauwohnungen in den kommenden drei Jahren weiterhin entspannt sein bzw. sich etwas verschlechtern (un-/teilsaniert).
- Am Mietwohnungsmarkt werden seit 1990 errichtete Wohnungen als leicht angespannt beurteilt - wie Altbauten. Die Anspannung hat gegenüber 2013 etwas zugenommen. Die zukünftige Erwartung zeigt eine ähnliche Tendenz.
- Die Abhängigkeit der Marktlage von der Größe der Wohnung (Zimmerzahl) zeigt einen markanten Unterschied zwischen kleinen und mittleren Wohnungen bis 3 Zimmer sowie größeren Wohnungen. Während für erstere die Marktlage als ausgewogen eingeschätzt wird (kleine Wohnungen sogar weniger angespannt als 2013), bilden größere Wohnungen das angespannteste Marktsegment in Halle. Gegenüber 2013 hat die Anspannung hier deutlich zugenommen - mit weiter wachsender Tendenz.
- Differenziert man das Mietwohnungsangebot nach Preissegmenten, zeigt sich im mittleren Preissegment gegenwärtig eine ausgeglichene Marktlage, im unteren und vor allem im oberen Preissegment dagegen eine ganz leichte Anspannung. In den nächsten drei Jahren wird für untere und mittlere Preis-

Wohnungsmarkt als zunehmend angespannt eingeschätzt

Markt für Eigentumswohnungen leicht angespannt

größte Marktentspannung im unsanierten Plattenbaubestand

künftig ausgewogener Markt nur noch bei kleineren Wohnungen; Anspannung in allen Preissegmenten

Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2018

segmente eine deutlich angespannte Marktlage erwartet, im hohen Preissegment eine ausgewogene. Hier zeigt sich der weiter zunehmende Preisdruck auf dem Wohnungsmarkt.

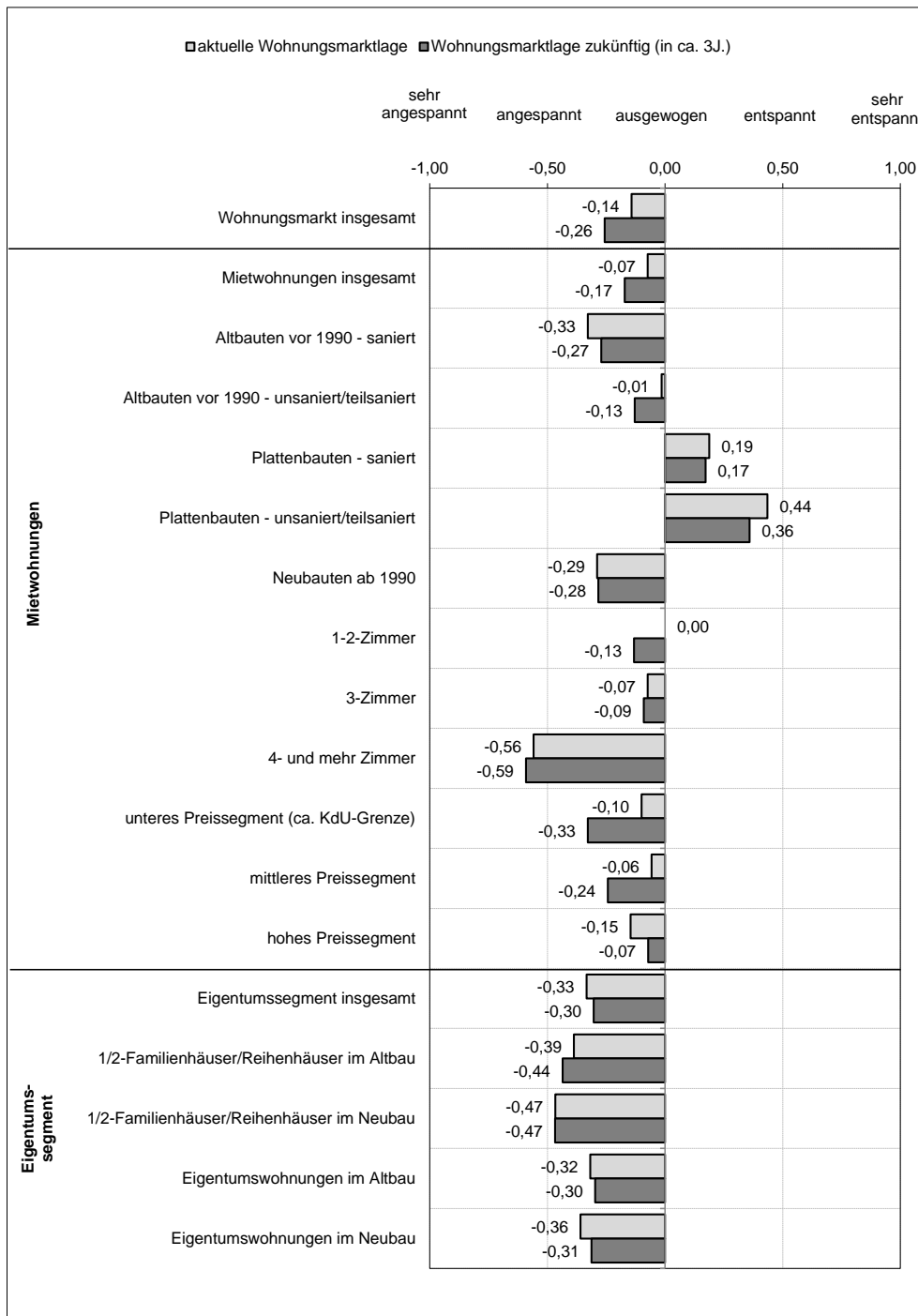


Abbildung 7.5: Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage in Halle (Saale) nach Einschätzung der Wohnungsmarkttakteure
Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2018

Einschätzungen der Wohnungsmarkttakteure zur aktuellen und künftigen Lage am halleschen Wohnungsmarkt liegen außerdem für verschiedene *Teilräume* der Stadt vor. Wie in der vorangegangenen Erhebung 2013 wird insbesondere für die innenstadtnahen Gebiete und fast alle Einfamilienhausgebiete eine Tendenz hin zu einer Anspannung der Marktlage gesehen (Abbildung 7.6).

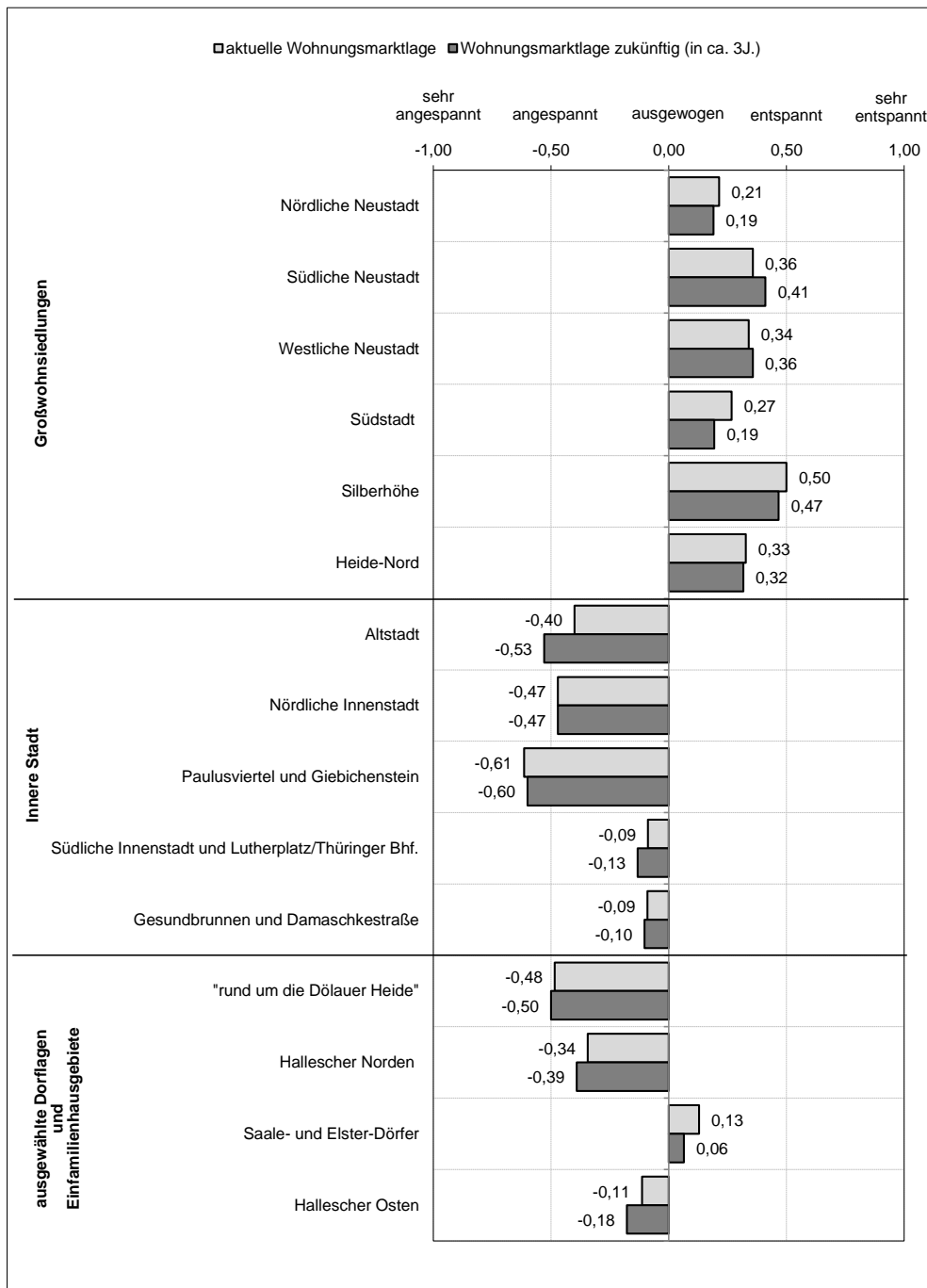


Abbildung 7.6: Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage in den Teilräumen nach Einschätzung der Wohnungsmarktakeure

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2018

- In allen Großwohnsiedlungen wird die Marktlage als etwas entspannt bis entspannt bewertet. In der deutlich zurückgegangenen Marktanspannung zeigen sich die Effekte der hohen Zuwanderung von Ausländern in die Großwohnsiedlungen in den letzten Jahren mit den damit verbundenen teilweisen Nachfragesteigerungen (insbesondere in Neustadt). In den Vorjahren wurde die Südstadt unter den Großwohnsiedlungen am besten eingeschätzt, diese Einschätzung trifft jetzt auf die Nördliche Neustadt zu, hier ist die Marktlage etwas entspannt. Die deutlichste Entspannung des Wohnungsmarktes zeigt sich nach Einschätzung der Befragten wie 2013 in der Silberhöhe. Widersprüchlich ist, dass trotz steigender Leerstände in der Silberhöhe - 16,5 % im 1. Quartal 2018 - die Marktlage deutlich weniger entspannt eingeschätzt wird als damals. Die Binnenunterschiede zwischen den Großwohnsiedlungen haben verglichen mit

**deutlich entspannte
Marktlage in Großwohnsiedlungen**

2013 wiederum etwas abgenommen. Die erwartete Veränderung bis 2021 ist eine meist sehr geringfügige Veränderung Marktlage in den Großwohnsiedlungen mit Ausnahme der Südstadt, für die eine substantielle Verbesserung auf das Niveau der Nördlichen Neustadt erwartet wird.

- In der Innenstadt besteht das langjährige Nord-Süd-Gefälle weiter: Die Marktsituation in der Südlichen Innenstadt ist jedoch erstmals etwas angespannt, gleichzeitig zeigt sich in der Nördlichen Innenstadt und in der Altstadt eine konstante Anspannung, die in der Altstadt als weiter zunehmend erwartet wird.
- Die Marktlage im gründerzeitlichen Norden wird als angespannt bis sehr angespannt bewertet und bleibt damit der am stärksten angespannte Teilraum in Halle. Gegenüber dem Marktbarometer 2013 ist eine minimale Abnahme der Anspannung erkennbar, dennoch bleibt der gründerzeitliche Norden 2018 der am stärksten angespannte Teilraum in Halle.
- Bei den Einfamilienhausgebieten werden der Norden und die Lagen um die Dölauer Heide wie im Barometer 2013 weitgehend unverändert als angespannt bewertet (leichte Zunahme im Norden). Die Gebiete im Osten werden im Unterschied zu 2013 nun als geringfügig angespannt eingeschätzt. Lediglich der Bereich der Saale- und Elsterdörfer wird als einziger Teilraum geringfügig entspannt eingeschätzt mit einer Tendenz zur Ausgewogenheit im Vergleich zu 2013.

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

anhaltend starke Marktanspannung im gründerzeitlichen Norden

Bei *Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser* zeigt das Wohnungsmarktbarometer 2018 im Vergleich zu den Vorjahren eine zunehmend angespannte Marktsituation (Abbildung 7.7) - kein Indikator tendiert zur Ausgewogenheit. Deutliche Anspannung gibt es vor allem bei guter Lagequalität sowie dem Angebot an Bauflächen für Selberbauer. Im Vergleich zu 2013 hat sich die Baulandverfügbarkeit deutlich verschlechtert. Zukünftig wird eine weitere Anspannung der Marktsituation erwartet.

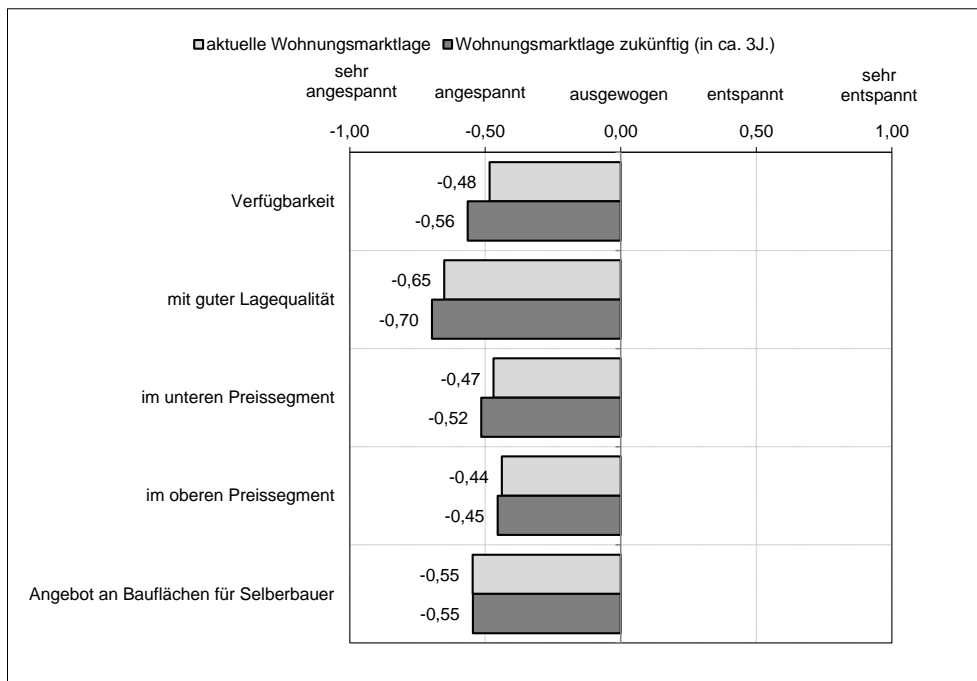


Abbildung 7.7: Aktuelle und künftige Marktsituation bei Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser (Einschätzung durch Wohnungsmarktakteure)

Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2018

7.5 Überblick zu den Ergebnissen des Wohnungsmarktbarometers 2018

Das Wohnungsmarktbarometer als subjektive Expertenbewertung zeigt im mehrjährigen Trend markante Veränderungen der Angebots-Nachfragerelation am halleschen Wohnungsmarkt. Im Jahr 2018 wird für sieben von zehn Nachfragegruppen ein Nachfrageüberhang gesehen, insbesondere für Familien mit zwei und mehr Kindern, für Bezieher niedriger Einkommen, für Rentnerpaare sowie ältere Singles (über 60 Jahre). Diese Markteinschätzung unterstreicht die Notwendigkeit, sich ausführlich mit der zielgruppenspezifischen Nachfrage und den Angeboten auf dem Wohnungsmarkt auseinanderzusetzen.

Die Lage des halleschen Wohnungsmarkts wird von den Wohnungsmarktakteuren mittlerweile als ausgewogen bis leicht angespannt bewertet - und damit angespannter als 2013. Die größte Entspannung herrscht nach Einschätzung der Experten nach wie vor bei Plattenbauwohnungen, gefolgt von unsanierten Wohnungen in herkömmlicher Bauweise. Überwiegend leicht angespannt ist die Marktlage dagegen bei Altbauten und Mietwohnungen ab Baujahr 1990, angespannt im Segment der ein- und Zweifamilienhäuser. Für die nächsten Jahre zeichnen sich weiter leicht zunehmende Anspannungen der Marktlage für Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern und für einige Mietwohnungssegmente ab, hierbei insbesondere große Mietwohnungen und solche im unteren/mittleren Preissegment.

Das Investitionsklima wird von den Wohnungsmarktakteuren im Jahr 2018 deutlich positiver eingeschätzt. Es ist eher gut bei allen Formen des Wohneigentums sowie dem Mietwohnungsbestand in herkömmlicher Bauweise und Mietwohnungsneubau, eher ausgeglichen bei Mietwohnungen im Bestand. Die Rahmenbedingungen für die Investitionstätigkeit bis 2021 werden ähnlich positiv eingeschätzt: stabile Einwohnerzahlen, steigende Haushaltszahlen, sinkendes Abrissvolumen, stabile Neubautätigkeit.

deutliche Veränderungen der Nachfrage-Angebots-Relation erkennbar

Wohnungsmarkt zunehmend als angespannt bewertet

weitere Verbesserung des Investitionsklimas 2018

Indikator	Tendenz
Angebots-Nachfrage Relation 2018 bei...	
Familien mit zwei oder mehr Kindern	Nachfrageüberhang
Bezieher niedriger Einkommen	Nachfrageüberhang
Kinderlose junge/mittlere Paare	ausgewogen
Jüngere/mittlere Singles	ausgewogen
Marktlage 2018...	
im unteren Preissegment	leicht angespannt
bei 1-2-Familienhäusern	angespannt
bei Bauland für 1-2-Familienhäuser in guter Lage	angespannt
bei Bauflächen für Selberbauer	angespannt
Innere Stadt	angespannt
Großwohnsiedlungen	entspannt
Investitionsklima 2018	deutlich positiv

8. Hallesche Wohnungsmarktdaten im Städtevergleich

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

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

	Halle (Saale)	Magdeburg	Leipzig	Chemnitz	Erfurt
Wohnungsnachfrage					
Einwohnerzahl 2016 ^{a)}	238.005	238.136	571.088	246.353	211.113
Veränderung der Einwohnerzahl 2010 - 2016 ^{a)}	+2,16 %	+2,86 %	+9,22 %	+1,28 %	+2,98 %
Haushalte 2016 (lt. Mikrozensus)	135,1 Tsd.	138,4 Tsd.	331,5 Tsd.	140,7 Tsd.	119 Tsd.
Haushalte 2017 HH-Generierungsverfahren	136,1 Tsd.	-	335,5 Tsd.	-	-
Durchschnittsalter 2016	44,9	45,0 ^{d)}	42,1 (2015) ^{c)}	46,6 (2015)	44,3 ^{b)}
Ausländeranteil 2016 ^{a)}	8,6 %	8,2 %	8,5 %	7,7 %	6,8 %
Arbeitslosenquote 12/2017 ^{e) f)}	9,4 %	8,6 %	7,0 %	7,1 %	6,6 %
Bedarfsgemeinschaften 12/2017 ^{f)}	18.876	17.400	36.965	13.112	11.248
Personen in Bedarfsgemeinschaften 12/2017 ^{f)}	36.335	31.590	66.542	23.732	21.454
SGBII-Quote ^{f)}	19,4	16,7	14,2	12,6	12,5
Zahl der Studierenden (Wintersemester 2017/18)	21.532	21.007 (2016/17)	37.878 (2016/17)	11.135	10.846
Kaufkraftindex 2017 ^{g)} (BRD = 100 %)	82,9 %	87,0 %	85,7 %	88,6 %	92,3 %
Wohnungsangebot					
Zahl der Wohnungen 2016 ^{a)}	144.148	141.947	335.232	153.817	116.023
Wohnungen je Einwohner	0,61	0,60	0,59	0,62	0,55
Anteil von Wohnungen in Ein- u. Zweifamilienhäusern 2016 ^{a) b) c) k)}	13,0 %	17,1 %	11,0 %	14,7 %	18,4 %
Wohnfläche in 100 m ² 2016 ^{a)}	98.114	99.321	234.078	103.213	83.699
mittlere Wohnungsgröße 2016	68,1 m ²	70,0 m ²	69,8 m ²	67,1 m ²	72,1 m ²
Wohnflächenverbrauch 2016	41,2 m ² /EW	41,7 m ² /EW	41,0 m ² /EW	41,9 m ² /EW	39,6 m ² /EW
Baugenehmigungen 2017 ^{a)} :			(2016)	(2016)	
neue Wohngebäude	154	246	443	284	161
dar. mit 1/2 Wohnungen	131	210	353	249	151
Wohnungen insgesamt	802	809	2.200	590	367
Baufertigstellungen 2017 ^{a)} :			(2016)	(2016)	
neue Wohngebäude	155	236	662	231	203
dar. mit 1/2 Wohnungen	126	216	646	219	189
Wohnungen insgesamt	574	562	773	306	410
Wohnungsl Leerstand 2016	9,3 % ^{h)}	11,4 % ^{d)}	6,0 % ^{c)}	k. A.	3,8 %
Mieten und Immobilienpreise					
Mietpreis 2017 ^{l)}	5,89 €/m ²	5,76 €/m ²	6,25 €/m ²	5,02 €/m ²	7,02 €/m ²
Veränderung 2012-2017 in %	+11,4 %	+13,9 %	+25,0 % ²	+4,1 %	+10,5 %
Kaufpreis Neubau ^{j)}	2.231 €/m ²	2.305 €/m ²	3.349 €/m ²	2.150 €/m ²	2.571 €/m ²
Veränderung 2012-2017 in %	+31,5 %	+7,0 %	+45,6 %	+46,6 %	+16,4 %
Kaufpreis Bestand	1.111 €/m ²	1.012 €/m ²	1.381 €/m ²	768 €/m ²	1.534 €/m ²
Veränderung 2012-2017 in %	+11,1 %	+17,2 %	+32,6 %	+0,5 %	+12,8 %

Datenquellen:

^{a)} Statistische Ämter des Bundes und der Länder, GENESIS,

^{b)} Landeshauptstadt Erfurt, Personal- und Organisationsamt, Statistik und Wahlen,

^{c)} Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen,

^{d)} Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Wahlen und demografische Entwicklung,

Hallesche Wohnungsmarktdaten im Städtevergleich

- e) bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen,
- f) Bundesagentur für Arbeit (Strukturdaten und -indikatoren),
- g) Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg,
- h) Stadt Halle (Saale), Fachbereich Bauen,
- i) Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen,
- j) TAG Wohnungsmarktreport Ostdeutschland 2017 basierend auf IDN Immodaten bearbeitet durch Wuest Partner Deutschland
- k) Stadt Chemnitz, Amt für Informationsverarbeitung, Abteilung Statistik, Wahlen,

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

9. Zusammenfassung

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

- In den Jahren 2013/2017 ist die Einwohnerzahl in Halle weiter auf 241.093 angestiegen. Ursache für die **positive Bevölkerungsentwicklung** sind Wanderungsgewinne. Diese resultieren seit 2013 vorwiegend aus der Zuwanderung aus dem Ausland und nicht mehr wie in den Vorjahren aus der Bildungszuwanderung. Insgesamt verläuft die Einwohnerentwicklung wiederum positiver als laut gültiger Landesprognose erwartet.
- Durch den **wirtschaftlichen Aufschwung** hat die Arbeitslosenquote 2017 einen Tiefstand erreicht (10,2 %), die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort ist erneut gestiegen. Der Anteil einkommensschwacher Haushalte ist gesunken. Jedoch ist der Anteil der SGB II-Regelleistungsberechtigten mit 19,4 % nach wie vor hoch, der Anteil an Kindern unter 15 Jahren, die leistungsberechtigt sind, sogar auf 33,4 % gestiegen. Dies ist ein Effekt der Flüchtlingszuwanderung.
- Das **Programm Stadtumbau Ost** war in Halle sehr erfolgreich. Der Wohnungsleerstand ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken (2017: 9,1 %). In den Großwohnsiedlungen konnte der Leerstand besonders deutlich reduziert werden. Bis Ende 2016 wurden 14.087 Wohnungen mit Förderung abgerissen. Es erfolgten erhebliche Aufwendungen zur Aufwertung des Wohnumfeldes.
- Die **dynamische Entwicklung** auf dem halleschen **Immobilienmarktes** geht einher mit steigenden Preisen für Eigentumswohnungen (2.400 €/m² im Neubau) sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei letzteren zeichnet sich eine Knappheit an verfügbarem Bauland ab. Das Mietniveau ist insgesamt angestiegen und differenziert sich nach Ausstattungsstandard und Wohnlage weiter aus.
- Die **Zufriedenheit mit der Wohnung** bzw. Haus sowie mit dem Wohnumfeld ist laut Einwohnerumfrage 2017 auf hohem Niveau stabil. Die innerstädtische Umzugsquote liegt mit 8,8 % auf niedrigem Niveau - ebenfalls ein Indiz für eine Marktnormalisierung. Allerdings erwägen laut Einwohnerumfrage wieder mehr Haushalte einen Umzug, meist innerhalb der Stadt.
- Nach Einschätzung der Wohnungswirtschaft ist die **Marktsituation** durch die gestiegene Nachfrage **ausgewogen** und in Teilsegmenten **zunehmend angespannt**. Insbesondere beim individuellen Wohneigentum sowie bei größeren Mietwohnungen wird ein Angebotsengpass konstatiert.
- Die Wohnungsmarkt **differenziert** sich weiterhin teilträumlich **nach Stadtgebieten**: Die erhöhte Nachfrage und Investitionstätigkeit konzentrieren sich auf die innerstädtischen Gründerzeit- und Altbaubestände und führen zu einer Verringerung des preisgünstigen Wohnangebots in diesen Lagen. Einkommensschwache Haushalte sind zunehmend auf die preisgünstigeren Wohnungen in den Großwohnsiedlungen angewiesen.

Folgende Entwicklungstendenzen stellen besondere Herausforderungen dar:

- Die **soziale Entmischung und Polarisierung** innerhalb der Stadt hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. In Teilen der Großwohnsiedlungen konzentrieren sich Haushalte mit sozialen Problemlagen inzwischen sehr stark. So lebt mehr als die Hälfte (ca. 58 %) der Bedarfsgemeinschaften in einer Großwohnsiedlung. Auch ist der Anteil an ausländischer Bevölkerung in den Großwohnsiedlungen überdurchschnittlich hoch. In einigen Teilen der Großwohnsiedlungen ist die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld stark zurückgegangen und der Wegzug in andere Stadtteile hat deutlich zugenommen (selektive Binnenwanderungsverluste).
- Die demographische **Alterung der Bevölkerung** und der damit einhergehende Bedarf an einer altersgerechten Anpassung des Wohnangebots ist nach wie vor eine Herausforderung. Zwar hat sich die Dynamik der demographischen Alterung aufgrund der Zuwanderung jüngerer Altersgruppen in den letzten Jahren etwas abgeschwächt. Die Altersgruppe der über 60-Jährigen ist überdurchschnittlich stark in den Wohnanlagen der 20er und 50er Jahre, in den Einfamilienhausgebieten sowie in Teilen der Großwohnsiedlungen vertreten.
- Die **Wohneigentumsquote** ist nur marginal gestiegen, da sich die Wohneigentumsbildung - gemessen an der Bautätigkeit im Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern - in den letzten Jahren auf niedrigem Niveau bewegt. Steigende Abwanderungsverluste ins Umland sind hier zu verzeichnen. Die Altersgruppe, die am stärksten Eigentum nachfragt, wird zukünftig wieder leicht zunehmen. Daher ist mit einem steigenden Bedarf an Flächen für den individuellen Wohnungsbau zu rechnen.
- Trotz der dynamischen Entwicklung insbesondere in den innerstädtischen Quartieren, ist der **Wohnungsleerstand** für Teile der gründerzeitlichen Bebauung an einzelnen Hauptverkehrsstraßen noch immer hoch.

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungen

Abbildung 1.1: Prozentuale Veränderung der Einwohnerzahl in der BRD und im Land Sachsen-Anhalt gegenüber dem Vorjahr.....	7
Abbildung 1.2: Entwicklung des Anteils der Haushalte der oberen und unteren Einkommensgruppen an den Haushalten in den neuen Ländern (Mikrozensus)	8
Abbildung 1.3: Verbraucherpreisindizes des Landes Sachsen-Anhalt 2010 bis 2017.....	8
Abbildung 2.1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle (Saale) nach Komponenten.....	11
Abbildung 2.2: Wanderungssaldo der Stadt Halle (Saale) nach Herkunfts-/Zielgebieten.....	12
Abbildung 2.3: Entwicklung des Anteils der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung der Stadt Halle (Saale)	13
Abbildung 2.4: Entwicklung des Anteils der Haushaltgrößengruppen an den Haushalten in der Stadt Halle (Saale) (Haushaltsgenerierungsverfahren)	14
Abbildung 2.5: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der halleischen Bevölkerung 2008 bis 2030	15
Abbildung 2.6: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort Halle (Saale) am 30.06. des Jahres	16
Abbildung 2.7: Arbeitslosenquote in Halle (Saale) bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen	17
Abbildung 2.8: SGB II-Quote und Kinder-SGB II-Quote 2014-2017 in Halle (Saale) bezogen auf Einwohner der Altersgruppe unter 65 Jahre und unter 15 Jahre	18
Abbildung 2.9: Entwicklung des Anteils der Haushalte der oberen und unteren Einkommensgruppen an den halleischen Haushalten (Mikrozensus)	19
Abbildung 2.10: Durchschnittliche Wohnfläche der halleischen Haushalte nach Haushaltsgrößen (Einwohnerumfragen).....	20
Abbildung 2.11: Umzugsabsicht innerhalb der nächsten zwei Jahre nach Bewohnergruppen (Einwohnerumfragen).....	20
Abbildung 3.1: Baufertigstellungen in Halle (Saale) sowie Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an den Baufertigstellungen (alle Baumaßnahmen)	24
Abbildung 3.2: Anzahl der Wohnungsabgänge ¹) in Halle (Saale).....	26
Abbildung 3.3: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Halle (Saale)	27
Abbildung 4.1: Anzahl der Erwerbsvorgänge auf dem Immobilienmarkt der Stadt Halle (Saale)	31
Abbildung 4.2: Durchschnittlicher Kaufpreis für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in der Stadt Halle (Saale)	32
Abbildung 4.3: Preisvergleich in der Region für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	33
Abbildung 4.4: Durchschnittlicher Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr nach 1990) und Mehrfamilienhäuser in der Stadt Halle (Saale).....	33
Abbildung 4.5: Durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen in der Stadt Halle (Saale).....	34
Abbildung 5.1: Monatliche Nettokaltmiete bei Erst-/Wiedervermietung einer nicht geförderten Dreizimmerwohnung mit ca. 70 m ² nach Wohnwert in Halle (Saale)	38
Abbildung 5.2: Monatliche Nettokaltmiete von Wohnungen in Halle (Saale) nach Baujahr und Wohnwert 2016	39
Abbildung 5.3: Durchschnittliche Angebotsmieten in Halle (Saale) nach Baujahr in Euro je m ² (Median der Nettokaltmiete).....	40
Abbildung 5.4: Anteil der Umzüge innerhalb des Stadtgebietes bezogen auf die Einwohnerzahl des Vorjahres.....	41
Abbildung 5.5: Anteil der mit der Wohnung/dem Haus zufriedenen Haushalte (Einwohnerumfragen) ...	42
Abbildung 5.6: Anzahl leerstehender Wohnungen und Anteil am Gesamtbestand	43
Abbildung 6.1: Einwohnerentwicklung in Halle nach Gebietskategorien (1993 = 100 %).....	47
Abbildung 6.2: Einwohnerentwicklung nach Stadtvierteln 2013 - 2017.....	48
Abbildung 6.3: Binnenwanderungssaldo nach Gebietskategorien 2013 - 2017	49
Abbildung 6.4: Binnenwanderungsverflechtung Nördliche Neustadt (Saldo).....	50
Abbildung 6.5: Binnenwanderungsverflechtung Südliche Neustadt (Saldo)	50
Abbildung 6.6: Außenwanderungssaldo nach Gebietskategorien 2013 - 2017.....	51
Abbildung 6.7: Binnen- und Außenwanderungssaldo nach Stadtvierteln 2013 - 2017	52
Abbildung 6.8: Außen- und Binnenwanderungssaldi nach Gebietskategorien 2013 -2017	53
Abbildung 6.9: Entwicklung des Ausländeranteils nach Gebietskategorien	53

Abbildung 6.10: Anteil der ausländischen Bevölkerung nach Stadtvierteln 2017	54
Abbildung 6.11: Teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030	56
Abbildung 6.12: Anteil von Leistungsempfängern in Bedarfsgemeinschaften (SGB II-Quote) nach Stadtvierteln 2017	59
Abbildung 6.13: Segregationsindex 2011 bis 2017 auf Basis der SGB II-Regel-Leistungsberechtigten	59
Abbildung 6.14: Ausmaß der sozialen Segregation 2014 in 74 deutschen Städten (Segregationsindex bezogen auf SGB II-Leistungsberechtigte)	60
Abbildung 6.15: Entwicklungsindex der einzelnen Stadtteile/-viertel in Halle 2014	61
Abbildung 6.16: Wohnlagekarte der HypoVereinsbank für die Stadt Halle (Saale)	63
Abbildung 6.17: Vollzogener Rückbau von Wohnungen mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost in den Stadtumbaugebieten der Stadt Halle (Saale) 2003 bis 2016	64
Abbildung 6.18: Durchschnittliche Angebotsmieten nach Gebietskategorien in Euro/m ² (Median der Nettokaltmiete)	65
Abbildung 6.19: Durchschnittliche Angebotsmieten in den Stadtteilen/-vierteln 2017 in Euro/m ² (Median der Nettokaltmiete) und Veränderung 2012 - 2017 in %	66
Abbildung 6.20: Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus nach Stadtteilen/-vierteln (Einwohnerumfrage 2017 und 2012)	67
Abbildung 6.21: Zufriedenheit mit der Wohnumgebung nach Stadtteilen/-vierteln (Einwohnerumfrage 2017 und 2012)	69
Abbildung 6.22: Leerstandsprofil von Halle 2002 und 2017	70
Abbildung 7.1: Einschätzung der aktuellen Nachfragestruktur durch die Wohnungsmarktakteure	74
Abbildung 7.2: Einschätzung der künftigen Nachfragestruktur durch die Wohnungsmarktakteure	75
Abbildung 7.3: Einschätzung des aktuellen und zukünftigen Investitionsklimas durch die Wohnungsmarktakteure	76
Abbildung 7.4: Künftige Nachfrage nach Wohneigentum im Umland und künftige Nachfrage der Hallenser/Leipziger nach Wohnraum in der anderen Stadt nach Einschätzung der Wohnungsmarktakteure	77
Abbildung 7.5: Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage in Halle (Saale) nach Einschätzung der Wohnungsmarktakteure	79
Abbildung 7.6: Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage in den Teilräumen nach Einschätzung der Wohnungsmarktakteure	80
Abbildung 7.7: Aktuelle und künftige Marktsituation bei Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser (Einschätzung durch Wohnungsmarktakteure)	81

Tabellen

Tabelle 2.1: Entwicklung der Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung in Halle sowie der Altersgruppe mit hohem Studierendenanteil	10
Tabelle 2.2: Bevölkerungsentwicklung im Saalekreis	12
Tabelle 2.3: Bevölkerungsentwicklung in Halle (Saale) nach Altersgruppen	13
Tabelle 2.4: Anzahl der Haushalte 2006 bis 2017 (Haushaltsgenerierungsverfahren)	14
Tabelle 2.5: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der halleschen Bevölkerung 2007 bis 2030	15
Tabelle 2.6: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der halleschen Haushalte	16
Tabelle 2.7: Leistungsempfänger nach Rechtskreis SGB II und SGB III in Halle (Saale)	17
Tabelle 2.8: Personen in Bedarfsgemeinschaften	18
Tabelle 2.9: Von Umzugswilligen angestrebte neue Wohnung nach Wohnungsgröße und -komfort (Einwohnerumfragen)	21
Tabelle 3.1: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen im Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Region Halle	25
Tabelle 3.2: Anteil der halleschen Haushalte mit Wohneigentum (Einwohnerumfragen)	26
Tabelle 3.3: Wohnungsbestand in Halle (Saale) nach Strukturmerkmalen	28
Tabelle 3.4: Zwischenbilanz des Stadtumbau Ost: vollzogener Abriss von Wohnungen in Halle (Saale)	29
Tabelle 4.1: Baulandpotenziale* für Wohnungsbau 2018	35
Tabelle 5.1: Wohnungsleerstand in Halle (Saale)	43
Tabelle 5.2: Wohnungsleerstand in Halle (Saale) nach Eigentümern 2017	44
Tabelle 6.1: Zuordnung der Stadtteile/-viertel zu den Gebietskulissen der teilräumlichen Beobachtung	46
Tabelle 6.2: Bevölkerungs-/Haushaltsvorausschätzung bis 2030 nach Stadtteilen/-viertel	55
Tabelle 6.3: Entwicklung des Durchschnittsalters in Gebietskategorien der Stadt Halle (Saale)	56

Tabelle 6.4: Anteil der Altersgruppen in Gebietskategorien der Stadt Halle (Saale) 2017 in %.....	57
Tabelle 6.5: Veränderung des Anteils der Altersgruppen in Gebietskategorien der Stadt Halle (Saale) 2012 - 2017 in Prozentpunkten.....	57
Tabelle 6.6: Entwicklung des Anteils der Arbeitslosen und Empfänger von Alg II an der Gesamtbevölkerung nach Gebietskategorien der Stadt Halle (Saale).....	58
Tabelle 6.7: Vollzogener Rückbau von Wohnungen mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost in den Stadtumbaugebieten der Stadt Halle (Saale)	64
Tabelle 8.1: Ausgewählte Strukturdaten der Städte Halle (Saale), Chemnitz, Erfurt, Leipzig und Magdeburg im Vergleich.....	83