

# Stadt Halle (Saale)

## Wohnungsmarktbericht 2003

Oktober 2003

### IMPRESSUM

**Herausgeber:**

Stadt Halle (Saale)  
Die Oberbürgermeisterin

**Verantwortlich:**

Geschäftsbereich Planen, Bauen und  
Straßenverkehr  
Fachbereich Stadtentwicklung und -planung  
*Dr. Elisabeth Merk*

**Text/Gestaltung/Redaktion:**

Fachbereich Stadtentwicklung und -planung,  
Ressort Stadtentwicklung

**Kontakt:**

Fachbereich Stadtentwicklung und -planung  
Hansering 15

06108 Halle (Saale)

*Dr. Steffen Fliegner*

☎ (0345) 221 - 4741

Fax: (0345) 221 - 6277

E-Mail: [steffen.fliegner@halle.de](mailto:steffen.fliegner@halle.de)

*Karsten Golnik*

☎ (0345) 221 - 6253

Fax: (0345) 221 - 6277

E-Mail: [karsten.golnik@halle.de](mailto:karsten.golnik@halle.de)

Internet: [www.halle.de](http://www.halle.de)

## Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung.....	i
0. Einführung: Aufbau eines Wohnungsmarktbeobachtungssystems .....	1
1. Allgemeine Rahmendaten zum Wohnungs- und Immobilienmarkt.....	2
2. Wohnungsnachfrage .....	6
3. Wohnungsangebot .....	18
4. Immobilienmarkt und Baulandangebot .....	24
5. Wohnungsmarktentwicklung .....	30
6. Teilräumliche Beobachtung.....	38
7. Vergleich von Prognose und Planung zur tatsächlichen Entwicklung .....	46
8. Zusammenfassende Bewertung.....	48

## Kurzfassung

### Einführung

Um Trendwechsel und neue Potenziale frühzeitig zu erkennen sowie die Wirksamkeit der Stadtumbaustategie zu prüfen, führt die Stadt Halle (Saale) ihr im Jahr 2002 aufgebautes Wohnungsmarktbeobachtungssystem im jährlichen Turnus fort. Einerseits werden dabei die Indikatoren mit den neuesten verfügbaren Daten – in der Regel Stand Jahresende – aktualisiert, andererseits wird der Indikatorensatz erweitert und verbessert. Die Wohnungsmarktbeobachtung beruht im wesentlichen auf zwei Bausteinen: der Auswertung von Indikatoren der amtlichen und verwaltungsinternen Statistik (Zeitreihenstatistiken) einerseits sowie Ergebnissen einer schriftlichen Befragung von Wohnungsmarktakteuren (Wohnungsmarktbarometer) im Mai/Juni des Jahres andererseits. Am Wohnungsmarktbarometer 2003 haben sich 39 Wohnungsmarktakteure beteiligt, zur Hälfte Vertreter von Wohnungsunternehmen oder -genossenschaften. Der vorliegende Wohnungsmarktbericht ist der zweite Bericht, ein Jahr, nachdem der Pilotband vorgestellt wurde.

### Allgemeine Rahmendaten zum Wohnungs- und Immobilienmarkt

Im Jahr 2002 ging im Land Sachsen-Anhalt die Bevölkerung wie in den Vorjahren deutlich zurück, während sie in der Bundesrepublik insgesamt stabil blieb. Die Bundeswerte der Wirtschaftsentwicklung pro Einwohner sind in 2002 gegenüber dem Vorjahr durch eine Stagnation gekennzeichnet. Davon war Sachsen-Anhalt im letzten Jahr mit einem leichten Wachstum nicht betroffen. Bei einem Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner von knapp 2/3 des Bundesdurchschnitts kann der immense wirtschaftliche Nachholbedarf mit den geringen Wachstumsraten der letzten Jahre in keiner Weise realisiert werden. Die Haushalte in den neuen Ländern konnten ihr Einkommen in 2001 leicht verbessern. Die Mieten und die Wohnnebenkosten stiegen 2002 in gleichem Maße wie die Lebenshaltungskosten. Diese Parallelentwicklung ist erst seit dem Jahr 2000 zu beobachten, während zuvor die Mieten und Nebenkosten stärker gestiegen sind. Die Kreditzinsen auf Wohngrundstücke sind im zweiten Halbjahr 2002 wieder auf ein sehr niedriges Niveau von unter 6% gefallen. Der Kaufkraftindex für die Stadt Halle (Saale) sinkt leicht im Vergleich zu Gesamtdeutschland und ist stabil im Vergleich zu Ostdeutschland.

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung Bundesrepublik Deutschland 2002	→
Bevölkerungsentwicklung Sachsen-Anhalt 2002	↘
Wachstum des Bruttoinlandsprodukts pro Einwohner Bundesrepublik 2002	↘
Wachstum des Bruttoinlandsprodukts pro Einwohner Sachsen-Anhalt 2002	↗
Anteil Haushalte der oberen Einkommensgruppe neue Länder 2001	↗
Anteil Haushalte der unteren Einkommensgruppe neue Länder 2001	→
Lebenshaltungskosten insgesamt (Bundesrepublik) 2002	↗
Nettokaltmiete (Bundesrepublik Deutschland) 2002	↗
Effektivzins für Kredite auf Wohngrundstücke (Festzins zehn Jahre) 2002	↘
Entwicklung des Kaufkraftindex für Halle 2002	↘

### Wohnungsnachfrage

Die Bevölkerung von Halle (Saale) nahm 2002 weiter ab, jedoch geringer als in den Vorjahren. Die Abschwächung des Bevölkerungsverlusts resultiert sowohl aus rückläufigen Wanderungsverlusten gegenüber dem Umland als auch geringeren Fernwanderungsverlusten. In 2002 setzte sich die Tendenz der zunehmenden Alterung der Bevölkerung fort. Die Anzahl der Haushalte nahm nach Jahren der Stagnation laut Mikrozensus 2001 stark zu und ist 2002 nur leicht gesunken. Für den Wohnungsmarkt ist dieser Trendwechsel bedeutend. Der Prozess der Haushaltsverkleinerung stagniert nach dem großen Sprung von 2001, soweit es der Mikrozensus ausweist. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist



weiter rückläufig, die Arbeitslosenquote und die Quote der Sozialhilfeempfänger haben den bisher höchsten Stand erreicht. Trotz dieser schlechten Voraussetzungen hat sich die Tendenz zunehmender Ungleichheit der Einkommen hallescher Haushalte aus den Vorjahren in 2002 nicht fortgesetzt, auch wenn eine Stabilisierung nicht zu erwarten ist. Die Hallenser Haushalte vergrößerten ihre Wohnfläche 2001 wie in den Vorjahren weiter. Die Umzugsabsicht der Mieter ist leicht gesunken (aber noch immer auf hohem Niveau).

Indikator	Tendenz
Bevölkerung Halle 2002	↘
Bevölkerungsrückgang 2002	↗
Wanderungsverlust 2002	↗
Anteil Bewohner unter 20 Jahren	↘
Anteil Bewohner 60 Jahre und älter	↗
Anzahl der Haushalte 2002	→
Anteil 1-Personenhaushalte 2002	→
Anteil 2-Personenhaushalte 2002	→
Anteil 3- und mehr Personenhaushalte 2002	↘
Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter 2002	↘
Arbeitslosenquote Dezember 2002	↗
Quote der Sozialhilfeempfänger 2002	↗
Anteil Haushalte obere Einkommensgruppen 2002	→
Anteil Haushalte untere Einkommensgruppen 2002	→
Wohnfläche pro Haushalt 2001	↗
Umzugsabsicht der Mieter 2001	↘

Die Nachfrage der meisten Haushaltsgruppen ist aus Sicht der Wohnungsmarktakeure spürbar zu gering für das vorhandene Wohnungsangebot. Ausnahmen sind Bezieher niedriger Einkommen und Familien mit zwei und mehr Kindern. Künftig wird ein Nachfragewachstum bei den Haushaltstypen der älteren Menschen (Paare und Singles) erwartet, während die Nachfrage bei Familien mit mehreren Kindern und den Beziehern hoher Einkommen zurückgehen könnte. Insgesamt wird die Überangebotssituation bestehen bleiben.

## Wohnungsangebot

Die Zahl der in Halle (Saale) fertiggestellten Wohnungen ist in 2002 weiter stark rückläufig, und zwar sowohl in Mehrfamilienhäusern als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern. Aufgrund der deutlich gestiegenen Baugenehmigungen ist für dieses Jahr bzw. das nächste Jahr eine Erholung der Bautätigkeit zu erwarten. In den Umlandkreisen deutet sich die Stabilisierung der Bautätigkeit auf niedrigem Niveau an, da die Fertigstellungen und Genehmigungen stagnierten bzw. nur leicht gesunken sind. Die Position der Stadt im Vergleich zum Umland im Segment der 1-2-Familienhäuser hat sich in 2002 wieder verschlechtert, könnte sich jedoch aufgrund gestiegener Baugenehmigungen in diesem Jahr verbessern. Die Wohneigentumsquote ist seit Mitte der 90er Jahre stark angestiegen. In 2002 nahm die Zahl der Wohnungsabgangsgenehmigungen in Halle (Saale) nochmals stark zu. Der vollzogene Abriss erreicht aufgrund der späten Fördermittelbereitstellung zum Jahresende 2002 erst im laufenden Jahr nennenswerte Größenordnungen. Der Wohnungsbestand ist deshalb in 2002 noch nicht gesunken.

Das Investitionsklima ist aus Sicht der Wohnungsmarktakeure in allen Segmenten gedrückt, am stärksten beim Mietwohnungsneubau und bei Bestandsinvestitionen in Plattenbauten. Wie in den vergangenen zwölf Monaten werden auch in den nächsten ein bis zwei Jahren weitere (leichte) Verschlechterungen des Investitionsklimas erwartet – mit der Ausnahme des Neubaus von Wohneigentum, für den eine Verbesserung erwartet wird. Als Rahmenbedingungen für die Investitionstätigkeit in Halle (Saale) werden im nächsten Jahr von den befragten Akteuren eine sinkende Bevölkerung, stabile bis sinkende Haushaltszahlen, eine rückläufige Neubautätigkeit und steigende Abrisszahlen erwartet.



Indikator	Tendenz
Fertiggestellte Wohnungen in Halle 2002	↘
Baugenehmigungen für Wohnungen in Halle 2002	↗
Fertiggestellte Wohnungen in Umlandkreisen 2002	→
Baugenehmigungen für Wohnungen in Umlandkreisen 2002	↘
Situation der Stadt Halle im Vergleich zum Umland im Segment der 1-2-Familienhäuser (Neubau) – Baufertigstellungen	↘
Situation der Stadt Halle im Vergleich zum Umland im Segment der 1-2-Familienhäuser (Neubau) – Baugenehmigungen	↗
Wohneigentumsquote	↗
Wohnungsabgänge (Genehmigungen!) 2002	↗
vollzogener Abriss in Plattenbaugebieten 2002	↘
Wohnungsbestand 2002	→

## Immobilienmarkt und Baulandangebot

Die Datenbasis des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist unzureichend für gesicherte Aussagen, aber dennoch unverzichtbar. Die Preise für Immobilien bzw. Grundstücke zeigen 2002 einen Rückgang in vielen Marktsegmenten. Ausnahmen sind moderate Preisanstiege bei altersgeschlossenen Grundstücken für individuellen Wohnungsbau im Stadtumland und bei Eigentumswohnungen älterer Baujahre. Mehrfamilienhausgrundstücke wiesen einen starken Preisverfall auf; die Preisentwicklung bei Mehrfamilienhäusern ist nicht interpretierbar. Die Baulandpotenziale sind quantitativ und summarisch betrachtet hoch. Sie umfassen fast 9.400 Wohnungen, darunter über 6.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies ist das 14-15-fache der durchschnittlichen jährlichen Neubautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Marktlage bei Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser stellt sich aus Sicht der Wohnungsmarkttakteure als ausgewogen dar. Trotzdem bleibt das Baulandpreisgefälle zum Umland hoch.

Indikator	Tendenz
durchschnittlicher Kaufpreis Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	↘
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhausgrundstücke	↘
durchschnittlicher Kaufpreis 1-2-Familienhäuser	↘
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhäuser	k. A.
durchschnittlicher Kaufpreis Eigentumswohnungen	→

## Wohnungsmarktentwicklung

Das Mietniveau ist insgesamt als konstant zu charakterisieren, mit baualtersklassenspezifischer Dynamik. Die Wiedervermietungsmieten von bis 1948 errichteten Altbauwohnungen mittleren Wohnwerts sind in 2003 konstant geblieben, bei Errichtung nach 1948 gestiegen und bei Neuvermietung frisch fertiggestellter Wohnungen gesunken. Die innerstädtische Mobilität (Umzugsquote innerhalb der Stadt) ist rückläufig, aber nach wie vor hoch. Mit der Realisierung der Wohnvorstellungen stieg die Wohnzufriedenheit der Hallenser Bürger in 2001. Im Jahr 2002 zeigten sich am Markt weiter wachsende Leerstände bzw. Angebotsüberhänge.

Indikator	Tendenz
Neuvermietungsmiete für 3-Zimmer-Wohnung mittleren Wohnwerts (RDM)	→
Innerstädtische Mobilität (Umzugsquote innerhalb der Stadt)	↘
Wohnzufriedenheit	↗
Anteil leerstehender Wohnungen 2002	↗

Die Wohnungsmarkttakteure bewerten den Wohnungsmarkt insgesamt im Durchschnitt als "entspannt". Die größte Entspannung herrscht bei unsanierten Mietwohnungen, während der Markt von Mietwohnungen im Neubau und im sanierten Altbau sowie im Eigentum bei 1-2-Familienhäusern als nahezu ausgewogen eingeschätzt wird. In Zukunft werden leichte Rückgänge der Entspannung erwartet, je-

doch noch weit entfernt von ausgeglichenen Marktverhältnissen. Ein weiteres Wachstum der Wohnungsleerstände und die weitere Polarisierung dieser Leerstände werden prognostiziert.

### Teilräumliche Beobachtung

In Orientierung an den Prioritäten des Stadtumbaus liegt der Fokus der Betrachtung auf den umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität. Diese verloren in 2002 weiter an Bevölkerung, jedoch etwas geringer als in den Vorjahren. Sie verloren sowohl aufgrund von Wanderungen über die Stadtgrenze als auch durch innerstädtische Wanderungen in andere Gebietskategorien. Trotz insgesamt rückläufiger Bevölkerung stieg die Zahl der Einwohner im Alter von 60 Jahren und mehr leicht; bei den anderen Altersgruppen nahm sie ab. Die Wohnungsbautätigkeit ist in umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität rückläufig und sehr gering. Allerdings gibt es einen starken Anstieg bei den Baugenehmigungen, so dass in diesem Jahr mit einem Anstieg der Fertigstellungen zu rechnen ist. Zwar nahm die Zahl der Abrissgenehmigungen in 2002 sehr stark zu – der vollzogene Abriss ist jedoch verzögert in Gang gekommen und wird erst in 2003 nennenswerte Größenordnungen erreichen. Der Leerstand stieg in den umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität in 2002 überproportional weiter.

Indikator für umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität	Tendenz
Bevölkerung 2002	↘
Bevölkerungsrückgang 2002	↗
Anzahl Bewohner 60 Jahre und älter	↗
Anzahl Bewohner unter 60 Jahren	↘
Fertiggestellte Wohnungen 2002	↘
Baugenehmigungen 2002	↗
Abrissgenehmigungen 2002	↗
vollzogener Abriss in Plattenbaugebieten 2002	↘
Anteil leerstehender Wohnungen 2002	↗

Die Wohnungsmarktakeure diagnostizieren eine deutliche Polarisierung der Marktlage zwischen den Großwohnsiedlungen, in denen eine deutliche Entspannung herrscht und allen anderen städtischen Teilräumen mit einer tendenziell ausgewogenen Marktlage. Ein weiteres Anwachsen der Wohnungsleerstände wird zukünftig nur in den Großwohnsiedlungen erwartet.

### Vergleich der Prognose und Planung zur tatsächlichen Entwicklung

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

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Halle (Saale) verlief günstiger als in der Planung zugrunde gelegt. Die positive Abweichung ist jährlich gewachsen, d. h. die Stadt Halle (Saale) verliert langsamer an Bevölkerung. Die Einwohnerzahl lag im Jahr 2002 um 3.551 Einwohner (1,5%) über der von der Stadt beauftragten IWI-Prognose und um 530 Einwohner (0,2%) über der Prognose des Statistischen Landesamtes von 2001. Letztere hat sich in den letzten zwei Jahren als zutreffender erwiesen als die IWI-Prognose im Auftrag der Stadt Halle (Saale) (Tabelle 1).

**Tabelle 1: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der Bevölkerung 2000-2002**

	2000	2001	2002
<b>Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung</b>	246.450	241.710	237.951
<b>IWI Leipzig: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung</b>	246.100	239.900	234.400
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung (abs.)	350	1.810	3.551
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung (in %)	0,1%	0,8%	1,5%
<b>Statist. Landesamt: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung</b>	247.871	241.973	237.421
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung (abs.)	-1.421	-263	530
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung (in %)	-0,6%	-0,1%	0,2%

Die Baufertigstellungen lagen im Jahr 2002 geringfügig unter den in der Planung im Jahresdurchschnitt der Jahre 2001 bis 2010 erwarteten 560 Wohnungen (-8%) (Tabelle 2). Große Abweichungen gibt es dagegen in der Zusammensetzung der Baufertigstellungen. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden in wesentlich geringerem Umfang als erwartet fertiggestellt (-43%). Dagegen liegen die Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern auch im vergangenen Jahr noch deutlich über den Erwartungen (+65%).

**Tabelle 2: Erwartete und tatsächliche Baufertigstellungen 2001/2002**

Merkmal	Wohnungen*		
	insgesamt	In 1-2-FH	In MFH
<b>Erwartet:</b> Baufertigstellungen 2001-2010 insgesamt	5.600	3.800	1.800
Baufertigstellungen - Jahresdurchschnitt	560	380	180
<b>2001:</b> Tatsächliche Baufertigstellung 2001	942	407	551
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (abs.)	382	27	371
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (in %)	68%	7%	206%
<b>2002:</b> Tatsächliche Baufertigstellung 2002	515	218	297
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (abs.)	-45	-162	117
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (in %)	-8%	-43%	65%

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

Die vollzogenen Wohnungsabbrüche in der Stadt Halle (Saale) lagen im Jahr 2002 wie schon in 2001 deutlich unter der geplanten Abrissquote. Zwar ist die Zahl der Abrissgenehmigungen sehr hoch, doch der Vollzug verlief in 2002 verzögert (Tabelle 3). Erst zum Jahresende 2002 konnten Förderbescheinigungen aus dem Stadtbau-Ost-Programm erteilt werden, so dass für 2003 erstmals eine hohe Abbruchquote erwartet wird. Ein Monitoring über die Abrisstätigkeit konnte bisher jedoch erst für die Plattenbaugebiete aufgebaut werden, die den Hauptanteil der Wohnungsabgänge seit 2001 stellen. Gegenüber den für 2001 und 2002 geplanten Abrissen von 3.400 WE konnten erst 387 WE umgesetzt werden. Gegenüber den Planungsannahmen im Stadtentwicklungskonzept WOHNEN 2001 ist ein „Abrisstau“ von ca. 3.000 WE entstanden.

Bei den Prognosen und Planungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes WOHNEN 2001 kam es zu Über- und Unterschätzungen, die den Stellenwert eines guten Monitorings des Stadtbbaus aufzeigen. Die Einwohnerzahl und insbesondere die Haushaltszahl liegt deutlich über den Erwartungen. Hier ist eine Korrektur in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes erforderlich. Dies bedingt erfreulicherweise ein geringeres Wachstum der Leerstände als befürchtet. Der tatsächliche Abriss von Wohnungen ist jedoch später zum Tragen gekommen als angenommen, so dass die großen Leerstände nicht so schnell abgetragen werden können. Das geplante Abrissvolumen bedarf dennoch keiner Korrektur, da es nur 58% der zum Jahresende 2002 existierenden Leerstände umfasst. Die Baufertigstellungen haben dagegen im letzten Jahr einen Einbruch unter das mittelfristig erforderliche Maß – insbesondere vor dem Hintergrund geringerer Bevölkerungsverluste – erlebt. Sollten weiterhin deutlich mehr Wohnungen in Mehrfamili-



enhäusern als erwartet und zu wenige Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf den Markt kommen, werden daraus ebenfalls Konsequenzen für das Stadtentwicklungskonzept zu ziehen sein. Angesichts der auch in Zukunft hohen Leerstände im Mietwohnungsbereich ist dies eine problematische Entwicklung.

**Tabelle 3: Geplante Abbrüche und tatsächliche Abgänge von Wohnungen 2001/2002**

	Wohnungen
<b>Planung:</b> Abbrüche 2001-2010	17.600
Abbrüche 2001-2004 (disproportionale Verteilung Teilphasen)	6.800
Abbrüche Jahresdurchschnitt 2001-2004	1.700
<b>2001:</b> Abriss von Wohnungen in Plattenbaugebieten 2001	215
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	-1.485
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (in %)	-87%
<b>2002:</b> Abriss von Wohnungen in Plattenbaugebieten 2002	172
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	-1.528
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (in %)	-90%

### Zusammenfassende Bewertung

Die Lage auf dem Hallenser Wohnungsmarkt ist nach wie vor schwierig. Es gibt aber positive Entwicklungstendenzen, die als Signalwirkung für den Prozess des Stadumbaus wichtig sind:

- Bevölkerungsverluste und Abwanderungen weisen eine deutlich rückläufige Tendenz auf,
- Die Zahl der Abrissanträge ist sehr stark angestiegen, so dass die Trendumkehr zu sinkenden Wohnungsbeständen und Leerständen wahrscheinlich ab 2003 vollzogen wird.

Andererseits ist der Wohnungsmarkt auch im vergangenen Jahr durch zahlreiche negative Faktoren gekennzeichnet: Auf der Nachfrageseite sind Abwanderungen und rückläufige Einwohnerzahlen in der Stadt zu verzeichnen, die Einkommen der Haushalte haben sich durch rückläufige Erwerbstätigenzahlen und einen Anstieg der Haushalte ohne Arbeitseinkommen nur wenig verändert. Auf der Angebotsseite stiegen die Angebotsüberhänge bzw. die Leerstände trotz gesunkener Neubautätigkeit. Der tatsächliche Wohnungsabriss ist erst verzögert in Gang gekommen. Entsprechend bewerten die Wohnungsmarktakteure den Wohnungsmarkt insgesamt als "entspannt" bis "sehr entspannt". Das Investitionsklima wird in den meisten Segmenten als "schlecht" bis "sehr schlecht" eingeschätzt.

Der Wohnungsmarkt hat den Zenit der Entspannung bzw. der Überangebotsituation noch nicht überschritten, da die Indikatoren noch keine eindeutige Entwicklungsrichtung anzeigen:

- die innerstädtische Mobilität als Gradmesser der Entspannung ist in 2001 und 2002 leicht rückläufig,
- die Tendenz zur Wohnflächensteigerung der Haushalte ist auch in 2001 ungebrochen,
- der Anteil der mit der Wohnung/dem Haus zufriedenen Haushalte weist steigende Tendenz auf, was darauf hindeutet, dass die Haushalte ihre Wohnvorstellungen weiterhin verwirklichen und ihren Wohnstandard verbessern,
- bei Neuvermietungen stagnieren die Nettokaltmieten in 2002,
- die Leerstände sind in 2002 noch gestiegen.

Möglicherweise lässt sich im nächsten Wohnungsmarktbericht eine Trendaussage treffen.

## 0. Einführung: Aufbau eines Wohnungsmarktbeobachtungssystems

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

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

Die Wohnungsmarktbeobachtung beruht im wesentlichen auf drei Bausteinen: der Auswertung von Indikatoren der amtlichen und verwaltungsinternen Statistik (Zeitreihenstatistiken), der kommunalen Bürgerumfrage und den Ergebnissen einer schriftlichen Befragung von Wohnungsmarktakteuren (Wohnungsmarktbarometer) im Mai/Juni des Berichtsjahres. Die *Bürgerumfrage* wird alle zwei Jahre in Kooperation mit dem Institut für Soziologie der Uni Halle als schriftliche Befragung realisiert. Sie beruht auf einer relativ großen Stichprobe von ca. 6.000 Einwohnern Halles und erreicht mit Rückläufen von ca. 40% eine gute Resonanz. In das *Wohnungsmarktbarometer 2003* wurden 53 Wohnungsmarktakteure einbezogen (Bruttostichprobe). Es handelt sich um eine Expertenauswahl. Aufgrund des sehr hohen Rücklaufs von 74% bilden die Antworten von 39 Akteuren den Datensatz (Nettostichprobe). Diese kommen zur Hälfte (51%) aus Wohnungsunternehmen. Ergänzend beteiligten sich Wissenschaftler (13%), Makler (10%), Bauwirtschaft (8%), Finanzierungsinstitute (8%), Interessenverbände (3%) sowie sonstige Vertreter (8%). Für die weitreichende Beteiligung der Wohnungsmarktakteure an der Befragung sei an dieser Stelle ausdrücklich gedankt. Mit dem Wohnungsmarktbarometer sollen qualitative Bewertungen des Wohnungsmarktes, die nicht durch objektive statistische Indikatoren greifbar sind, sowie die Stimmungslage dargestellt werden. Entsprechend werden die Ergebnisse der Befragung sowie die Auswertung der Statistik gemeinsam in den thematischen Kapiteln dargestellt.

Der vorliegende Bericht ist der zweite Bericht zum Wohnungsmarktbeobachtungssystem, ein Jahr, nachdem der Pilotband vorgestellt wurde. Die Fortschreibung des Wohnungsmarktbeobachtungssystems soll jährlich erfolgen. Ein weiterer Ausbau sowie die inhaltliche Verbesserung des Indikatorensatzes ist in den folgenden Jahren geplant.

**Herausforderung: Strukturwandel des Wohnungsmarktes**

**Trendwechsel frühzeitig erkennen**

**Instrumente: Zeitreihenstatistik, Bürgerumfrage und Wohnungsmarktbarometer (Befragung)**

**Ziel Wohnungsmarktbarometer: Erhebung qualitativer Faktoren**

**zweiter Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung**

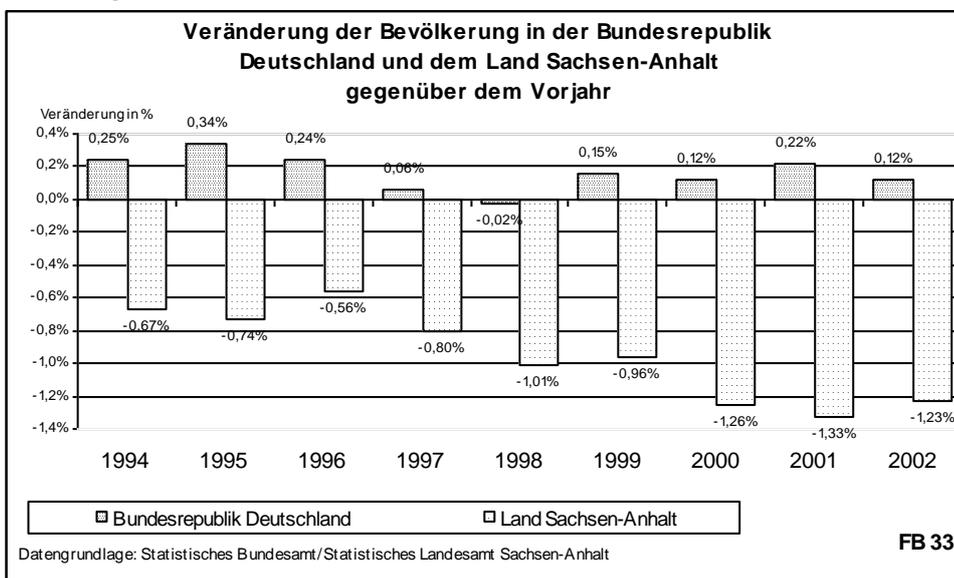
## 1. Allgemeine Rahmendaten zum Wohnungs- und Immobilienmarkt

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

Die Bevölkerung stagnierte in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2002 (+0,1%) (Abbildung 1.1). Damit wurde der Trend einer stabilen bis leicht steigenden Bevölkerung fortgesetzt, bei dem jeweils die Zuwanderungen aus dem Ausland den Rückgang der Bevölkerung aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung leicht überkompensierten. Im Land Sachsen-Anhalt ging hingegen die Bevölkerung mit -1,2% recht kräftig zurück und behält die hohen Verlustraten der Jahre 2000 und 2001 bei.

**Bundesrepublik stabil,  
Land Sachsen-Anhalt  
verliert Bevölkerung**

Abbildung 1.1:



Das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner (in Preisen von 1995), das im Jahr 2001 in der Bundesrepublik noch um 0,7% leicht gestiegen war, stagnierte im Vorjahr (0,0%) (Abbildung 1.2). Etwas günstiger stellt sich dies im Land Sachsen-Anhalt dar. Das Wirtschaftswachstum pro Kopf lag in 2002 mit 1,4% über dem Vorjahreswert, wobei hier die hohen Bevölkerungsverluste beachtet werden müssen. Das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner im Land Sachsen-Anhalt lag im Jahr 2001 mit 15.769 € um über 1/3 unter dem Bundesdurchschnitt von 24.100 €. Der wirtschaftliche Nachholbedarf ist also immens und mit den geringen Wachstumsraten der letzten fünf Jahre in keiner Weise realisierbar.

**wirtschaftliche Stagna-  
tion im Bund, immenser  
Nachholbedarf im Land**

Die Haushalte in den neuen Ländern konnten im Jahr 2001 in Fortsetzung des Trends der vergangenen Jahre ihr monatliches Haushaltsnettoeinkommen leicht verbessern. Aktuelle Angaben für 2002 liegen leider noch nicht vor. Der Anteil der Haushalte der oberen Einkommensgruppen (über 2.556 €) stieg – wie in den Vorjahren – weiter an, der Anteil der Haushalte der unteren Einkommensgruppen (weniger als 920 €) stagnierte jedoch bereits das zweite Jahr in Folge (Abbildung 1.3). Der Anteil der Haushalte mit mittleren Einkommen ist seit 1994 nahezu gleich. Die Entwicklung der absoluten Zahl der Haushalte zeigt ein ähnliches Bild: Die Anzahl der Haushalte der oberen Einkommensgruppen nimmt (weiter) zu, die der mittleren Einkommensgruppen bleibt seit mehreren Jahren und die der unteren Einkommensgruppen seit zwei Jahren in etwa gleich (Tabelle 1.1).

**Haushaltseinkommen  
stiegen in neuen Län-  
dern in 2001 leicht**

Abbildung 1.2:

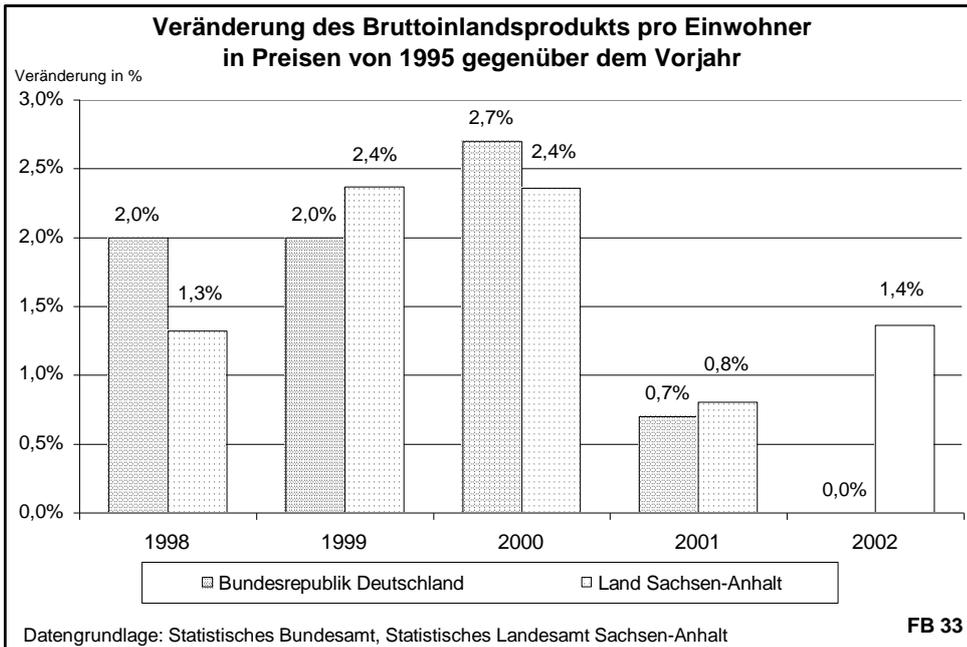


Abbildung 1.3

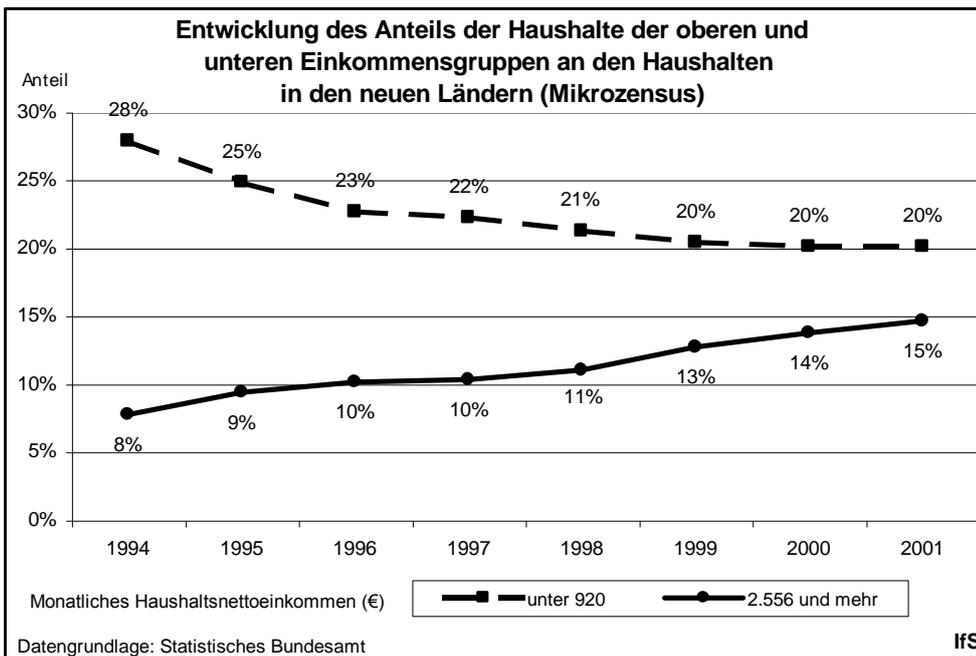


Tabelle 1.1: Anzahl der Haushalte in den neuen Ländern nach Einkommensklassen 1994-2001

		1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Tsd. Haushalte mit monatlichem Haushaltsnettoeinkommen von ... bis unter ... €	unter 920	1.894	1.688	1.545	1.524	1.468	1.424	1.421	1.438
	920-1.534	2.140	2.112	2.224	2.249	2.247	2.215	2.208	2.215
	1.534-2.556	1.879	2.012	2.172	2.173	2.233	2.265	2.310	2.292
	2.556 u. m.	526	637	691	706	760	886	974	1.050
	Sonstige	350	346	178	192	189	181	167	163

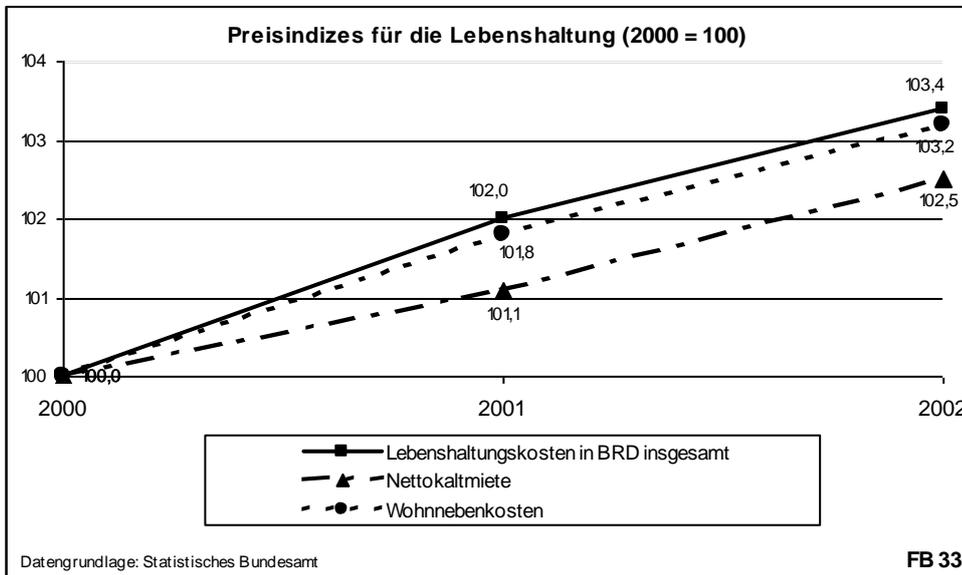
Datengrundlage: Statistisches Bundesamt



Nachdem die Nettokaltmieten und insbesondere die Wohnnebenkosten in der Bundesrepublik in den 90er Jahren stärker stiegen als die Lebenshaltungskosten, ist dies seit dem Jahr 2000 nicht mehr der Fall und diese Preisindizes entwickeln sich in etwa gleichen Steigerungsraten, im letzten Jahr um jeweils 1,4% (Abbildung 1.4).

**Lebenshaltungskosten, Mieten und Wohnnebenkosten stiegen in 2002 um 1,4%**

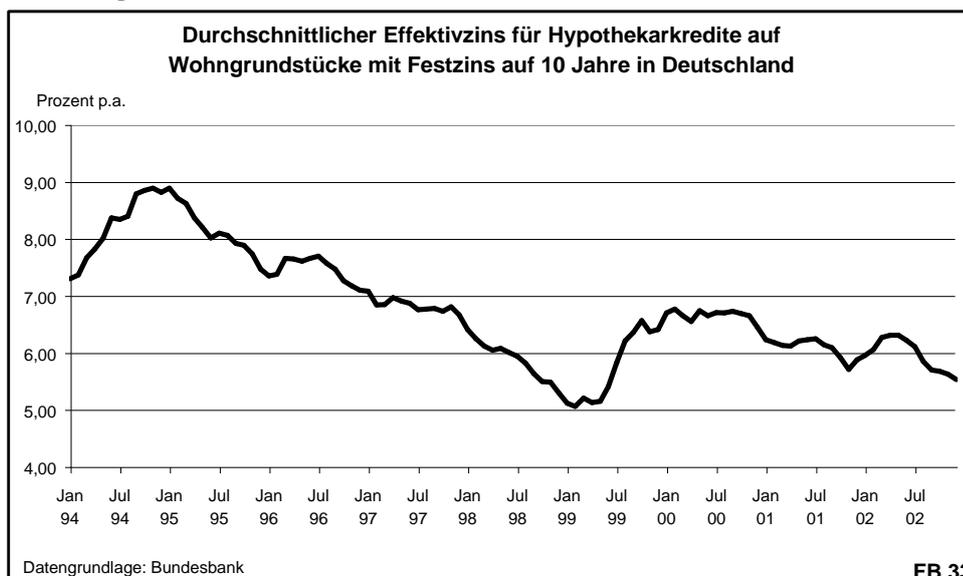
Abbildung 1.4:



Das Zinsniveau für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke ist im Vergleich zum Zinsniveau Mitte der 90er Jahre niedrig (Abbildung 1.5). Nach dem bisherigen Tiefststand bei ca. 5% im ersten Halbjahr 1999 war es zwischenzeitlich auf 6%-6,7% angestiegen. Seit Mitte des Jahres 2002 ist es wieder deutlich unter 6% gefallen mit weiterhin fallender Tendenz (31.12.2002: 5,52%).

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

Abbildung 1.5:

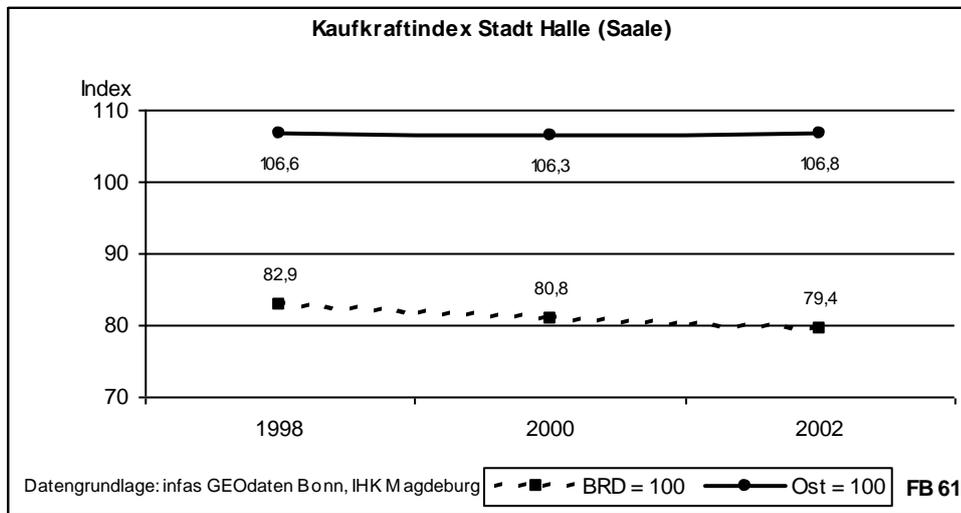


Der Kaufkraftindex für die Stadt Halle (Saale) weist eine sinkende Tendenz im Vergleich zur Kaufkraftentwicklung in der Bundesrepublik insgesamt aus (Abbildung 1.6). Im Vergleich zu den Neuen Bundesländern ist eine stabile Entwicklung zu verzeichnen. D. h., dass der gesamte Osten bei der Kaufkraftentwicklung zu-

**sinkender Kaufkraftindex**

rückbleibt. Die kurze Zeitreihe ab 1998 korrespondiert allerdings mit der wirtschaftliche Krisenphase in Gesamtdeutschland.

**Abbildung 1.6:**



## Überblick zur Entwicklung der allgemeinen Rahmendaten

Im Jahr 2002 ging im Land Sachsen-Anhalt die Bevölkerung wie in den Vorjahren deutlich zurück, während sie in der Bundesrepublik insgesamt stabil blieb. Die Bundeswerte der Wirtschaftsentwicklung pro Einwohner sind in 2002 gegenüber dem Vorjahr durch eine Stagnation gekennzeichnet. Davon war Sachsen-Anhalt im letzten Jahr mit einem leichten Wachstum nicht betroffen. Bei einem Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner von knapp 2/3 des Bundesdurchschnitts kann der immense wirtschaftliche Nachholbedarf mit den geringen Wachstumsraten der letzten Jahre in keiner Weise realisiert werden. Die Haushalte in den neuen Ländern konnten ihr Einkommen in 2001 leicht verbessern. Die Mieten und die Wohnnebenkosten stiegen 2002 in gleichem Maße wie die Lebenshaltungskosten. Diese Parallelentwicklung ist erst seit dem Jahr 2000 zu beobachten, während zuvor die Mieten und Nebenkosten stärker gestiegen sind. Die Kreditzinsen auf Wohngrundstücke sind im zweiten Halbjahr 2002 wieder auf ein sehr niedriges Niveau von unter 6% gefallen. Der Kaufkraftindex für die Stadt Halle (Saale) sinkt leicht im Vergleich zu Gesamtdeutschland und ist stabil im Vergleich zu Ostdeutschland.

Indikator	Tendenz
Bevölkerungsentwicklung Bundesrepublik Deutschland 2002	→
Bevölkerungsentwicklung Sachsen-Anhalt 2002	↘
Wachstum des Bruttoinlandsprodukts pro Einwohner Bundesrepublik 2002	↘
Wachstum des Bruttoinlandsprodukts pro Einwohner Sachsen-Anhalt 2002	↗
Anteil Haushalte der oberen Einkommensgruppe neue Länder 2001	↗
Anteil Haushalte der unteren Einkommensgruppe neue Länder 2001	→
Lebenshaltungskosten insgesamt (Bundesrepublik) 2002	↗
Nettokaltmiete (Bundesrepublik Deutschland) 2002	↗
Effektivzins für Kredite auf Wohngrundstücke (Festzins zehn Jahre) 2002	↘
Entwicklung des Kaufkraftindex für Halle 2002	↘

## 2. Wohnungsnachfrage

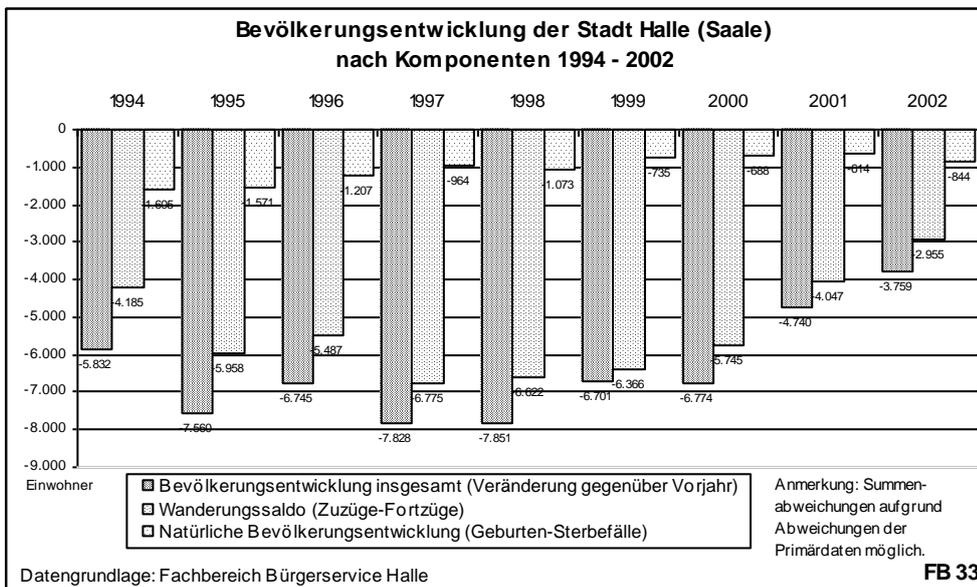
Die Wohnungsnachfrage wird im wesentlichen von der Entwicklung der Bevölkerungszahl sowie der Zahl der Haushalte und deren Einkommen bestimmt, die Gegenstand dieses Kapitels sind. Zur weiteren Einschätzung des Nachfragepotenzials werden vorgelagerte Einflussfaktoren analysiert, die die sozioökonomische Situation abbilden (Beschäftigung, Transfereinkommen). Die aktuelle Versorgungssituation mit Wohnraum sowie angestrebte Veränderungen werden anhand der Ergebnisse der Bürgerbefragungen der Martin-Luther-Universität aufgezeigt. Den Abschluss des Kapitels bildet die subjektive Bewertung der Nachfragestruktur auf dem Wohnungsmarkt (Wohnungsmarktbarometer 2003).

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung in Halle (Saale)

Die seit 1999 zu verzeichnende Tendenz eines verringerten Bevölkerungsrückgangs, ausgehend von einem sehr hohen Verlustniveau in den 90er Jahren, hat sich auch 2002 fortgesetzt. Während der Bevölkerungsrückgang 1998 sein Maximum mit -2,9% (absolut: -7.851 Einwohner) hatte, ist er 2002 auf -1,6% (-3.759 Einwohner) gesunken, d. h. die absoluten Rückgänge haben sich halbiert. Die Abschwächung ist in den stark rückläufigen Wanderungsverlusten begründet, die sich 2002 auf knapp 3.000 Einwohner reduziert haben (Abbildung 2.1). Allerdings signalisiert der aktuelle Bevölkerungsrückgang im ersten Halbjahr 2003 (-1.905 Einwohner), dass sich die Tendenz sinkender Bevölkerungsverluste im laufenden Jahr evtl. nicht fortsetzt.

**Bevölkerungsverlust auch 2002 rückläufig**

Abbildung 2.1



Der Rückgang der Wanderungsverluste resultiert aus dem seit 1998 anhaltenden Trend stark rückläufiger Wanderungsverluste an das Umland (Abbildung 2.2). Im Jahr 2002 verlor Halle 781 Einwohner an die beiden Nachbarkreise, während es zum Höhepunkt der Suburbanisierung 1996 bis 1998 jeweils über 4.000 waren. Demgegenüber sind die Einwohnerverluste aufgrund der Fernwanderung im letzten Jahr mit -2.174 Personen zwar deutlich niedriger als 1999 bis 2001 – insofern ist eine Trendwende eingetreten –, liegen jedoch z. T. immer noch über dem Niveau Mitte der 90er Jahre. Darin widerspiegelt sich hauptsächlich die verschlechterte Arbeitsmarktsituation Halles im innerdeutschen (und ostdeutschen) Vergleich.

**Rückgang der Wanderungsverluste gegenüber Umland und entfernteren Regionen**

Profiteure der Suburbanisierung waren bisher die Umlandkreise, besonders der Saalkreis, dessen Bevölkerung seit 1993 um über ¼ gestiegen ist. Die deutlich geringeren Wanderungsverluste Halles an das Umland führen seit 2001 auch zu

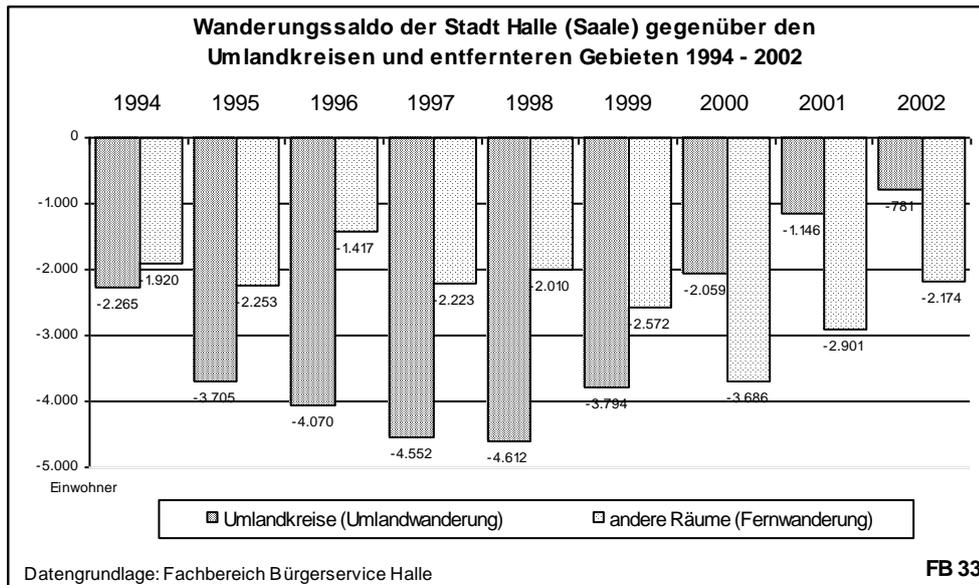
**Bevölkerungsverluste in Umlandkreisen**

Bevölkerungsverlusten im Saalkreis. Im Kreis Merseburg-Querfurt haben die Verluste in 2002 ein ähnliches Ausmaß wie in Halle erreicht (-1,4%; Tabelle 2.1).

Der insgesamt geringere negative Wanderungssaldo resultiert aus einem Rückgang der Fortzüge (von 17.654 in 1998 auf 13.818 in 2002), die allerdings immer noch über dem Niveau von 1993/1994 als Anfang des Beobachtungszeitraumes liegen. Die Zahl der Zuzüge hat sich in den letzten Jahren auf einem Niveau von 10.000 bis 11.000 pro Jahr eingependelt. Ob ein Trend zum Anstieg der Zuzüge vorliegt – von 2000 bis 2002 +12% – kann erst anhand der Daten von 2003 sicher bewertet werden.

**Zahl der Fortzüge sinkt,  
Zahl der Zuzüge ist  
stabil**

**Abbildung 2.2**



**Tabelle 2.1: Einwohnerentwicklung der beiden Umlandkreise**

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Einwohner in Tausend</b>								
Saalkreis	68,8	72,5	76,2	79,1	81,1	82,0	81,8	81,5
Merseburg-Querfurt	140,6	139,6	138,6	137,9	136,9	135,5	134,1	132,2
<b>Veränderung zu Vorjahr</b>								
Saalkreis	4,1%	5,4%	5,1%	3,7%	2,5%	1,2%	-0,2%	-0,4%
Merseburg-Querfurt	0,2%	-0,7%	-0,8%	-0,5%	-0,7%	-1,1%	-1,0%	-1,4%

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die altersstrukturelle Zusammensetzung der Wandernden ist Veränderungen unterworfen (Abbildung 2.3). Seit 1999 gab es eine deutliche Zunahme des Anteils der 20- bis 40-Jährigen. Dieser Trend hat sich 2002 nicht fortgesetzt. Zu Lasten dieser Altersgruppe hat sich der Anteil der 40- bis 60-Jährigen – der in den Vorjahren gesunken war – wieder deutlich erhöht. Von Bedeutung ist weiterhin der Rückgang des Anteils der unter 20-Jährigen am Wanderungsgeschehen von ca. 1/3 in der ersten Hälfte der 90er Jahre auf ca. 1/5 in den letzten beiden Jahren.

Die altersstrukturelle Zusammensetzung der Wandernden fügt sich damit in die Trends der Entwicklung der Altersstruktur der Hallenser Bevölkerung (Abbildungen 2.4 und 2.5). Der Alterungsprozess der halleischen Bevölkerung hat sich auch 2002 fortgesetzt. Trotz insgesamt rückläufiger Bevölkerung nahm die Zahl der Bewohner im Alter von 60 Jahren und mehr 2002 wie in den Vorjahren zu. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung beträgt 26,7% und hat gegenüber 1993 um fast die Hälfte zugenommen. Rückläufig sind dagegen die jüngeren Altersgruppen – sowohl in absoluten Werten als auch ihre Anteile an der Gesamtbevölkerung. Am stärksten ist der Rückgang in der Altersgruppe 0 bis 20 Jahre. D. h., dass sich die Alterung der Bevölkerung in Zukunft noch beschleunigen wird.

**Altersstruktur der  
Wandernden verändert  
sich**

**starker Alterungspro-  
zess der Bevölkerung**

Abbildung 2.3

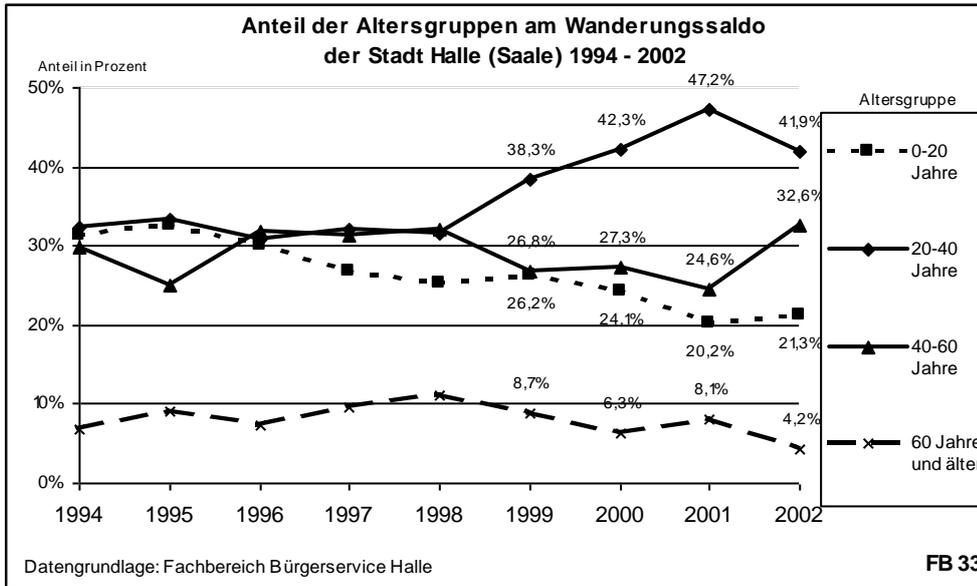


Abbildung 2.4

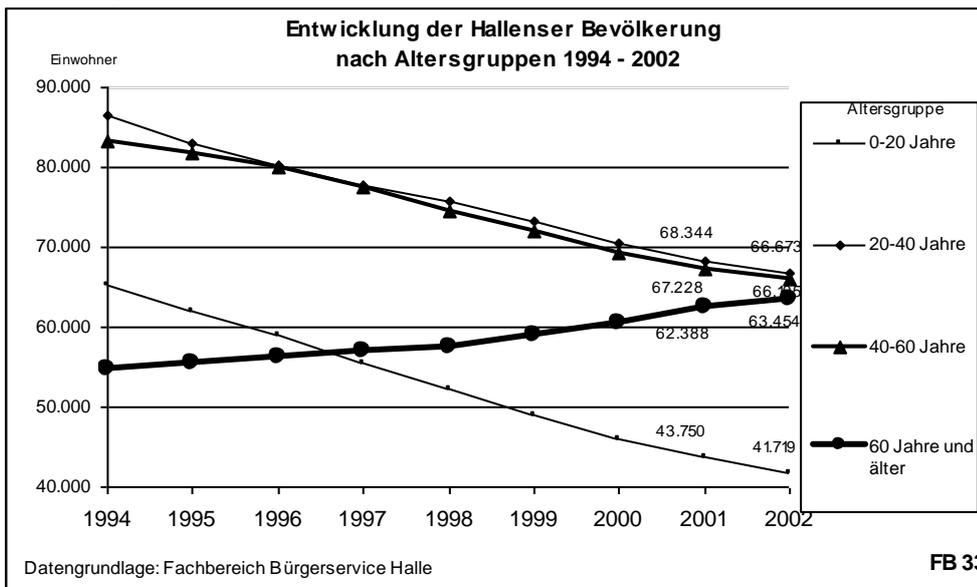
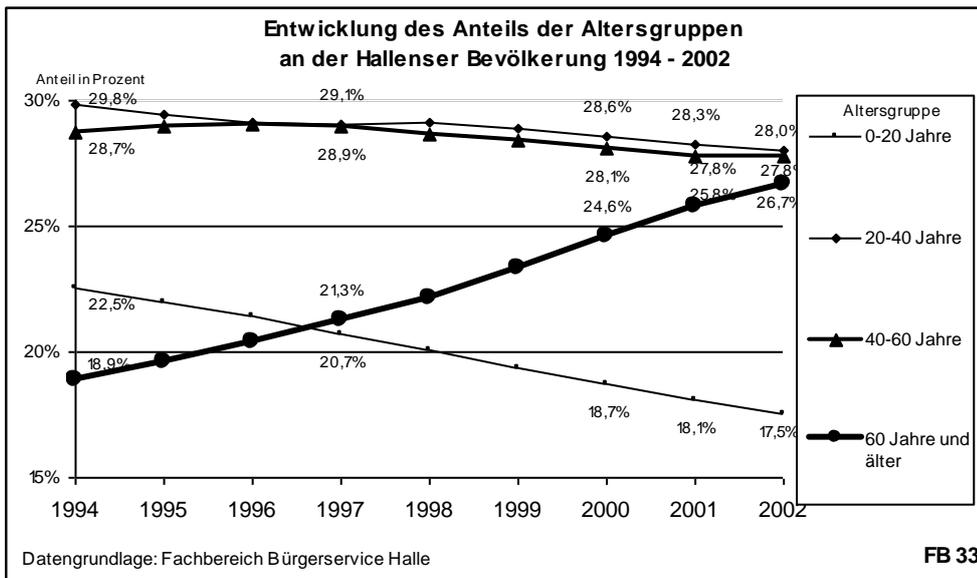


Abbildung 2.5



## 2.2 Entwicklung der Haushalte

Die Zahl der Haushalte war nach den Ergebnissen des Mikrozensus von 1994 bis 1997 rückläufig und von 1997 bis 2000 in etwa stabil (Tabelle 2.2). Im April 2001 ist die Haushaltszahl dagegen deutlich angestiegen. Die Mikrozensusdaten können aufgrund der kleinen Stichprobe großen Schwankungen unterliegen. Der bei rückläufiger Bevölkerung ungewöhnlich starke Anstieg der Haushaltszahlen kann durch die Daten von 2002 bestätigt werden, da die Haushaltszahl nur leicht um 1,1 Tausend gesunken ist. Die für die Wohnungsnachfrage entscheidende Zahl der Haushalte hat wieder das Niveau von 1994 erreicht. Verbunden ist damit eine drastische Haushaltsverkleinerung – Ausdruck veränderter Strukturen des Zusammenlebens und verringerter Kinderzahlen (Abbildung 2.6). Während die absolute Zahl der Ein-Personen-Haushalte seit 1994 um 1/3 zugenommen hat, hat sich der Anteil von Haushalten ab vier Personen gegenüber 1994 halbiert. Fast die Hälfte der Haushalte bestehen inzwischen nur noch aus einer Person. Dies ist insbesondere auf den Alterungsprozess der Bevölkerung zurückzuführen. Die durchschnittliche Zahl der in einem Haushalt lebenden Personen sank von 2,21 in 1994 auf 1,85 in 2002.

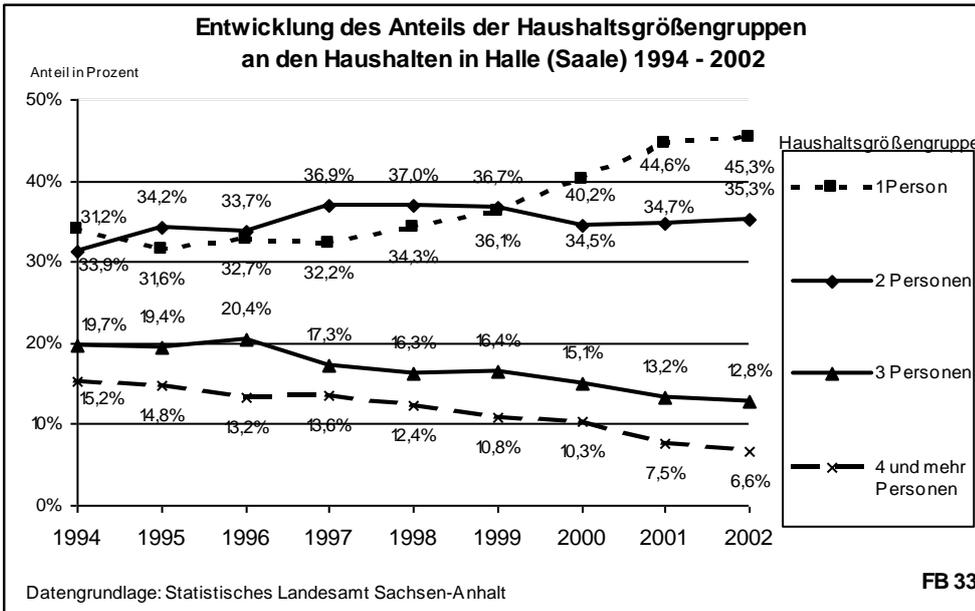
nur leicht rückläufige  
Haushaltszahl

drastische Haushalts-  
verkleinerung: mehr  
Ein-Personen-Haus-  
halte, weniger Haushal-  
te mit drei oder mehr  
Personen

Tabelle 2.2: Anzahl der Haushalte 1994-2002 (Mikrozensus; jeweils April/Mai)

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

Abbildung 2.6



### 2.3 Beschäftigung und Einkommen

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist kontinuierlich rückläufig. Während am 31.12.1994 130.693 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren, waren es am 30.06.2000 nur noch 105.081. Seitdem werden diese Angaben vom Statistischen Landesamt nicht mehr fortgeführt, so dass für die Wohnungsmarktbeobachtung künftig die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ausgewiesen werden (Abbildung 2.7). Auch deren Zahl ist kontinuierlich rückläufig und betrug zum Jahresende 2002 77.600. Der Rückgang der Beschäftigtenzahlen war in den letzten drei Jahren mit jährlich ca. 4.000 (d.h. ca. 5% jährlich!) besonders stark ausgeprägt – Ausdruck der schlechten wirtschaftlichen Lage. Die Differenz zwischen den Beschäftigten am Arbeitsort und am Wohnort bildet den Einpendlerüberschuss der Stadt Halle (Saale), der ebenfalls rückläufig ist (1999: 19.596; 2002: 17.814; Quelle: Bundesanstalt für Arbeit).

**stark rückläufige Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter**

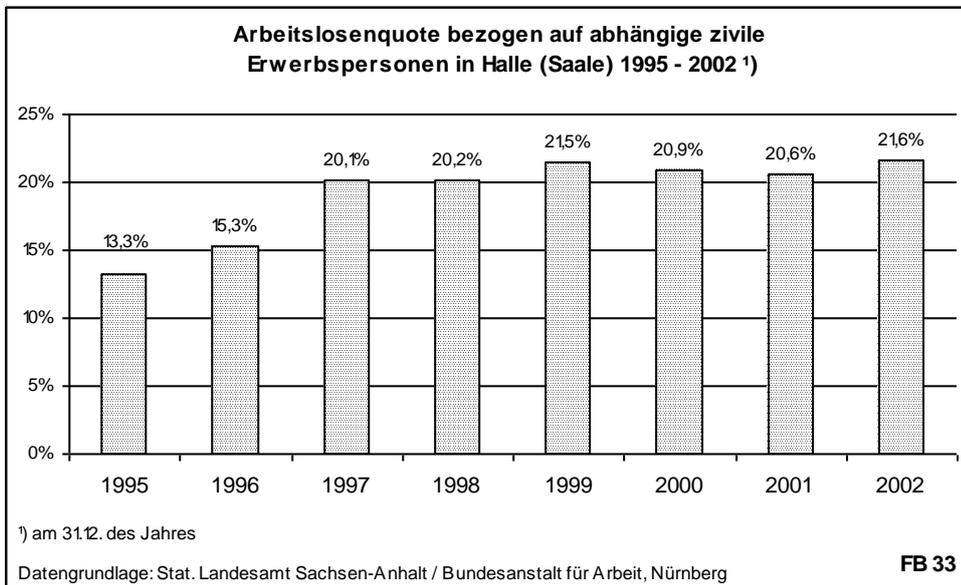
Abbildung 2.7



Die Arbeitslosenquote verbleibt seit 1997 auf einem extrem hohen Niveau von über 20%, während sie 1995 noch bei 13,3% lag. Nach leichten Rückgängen in den Jahren 2000 und 2001 um insgesamt 0,9% ist im vergangenen Jahr eine Trendumkehr und mit 21,6% das bisherige Rekordniveau zu konstatieren (Abbildung 2.8).

**Rekordniveau hoher  
Arbeitslosigkeit**

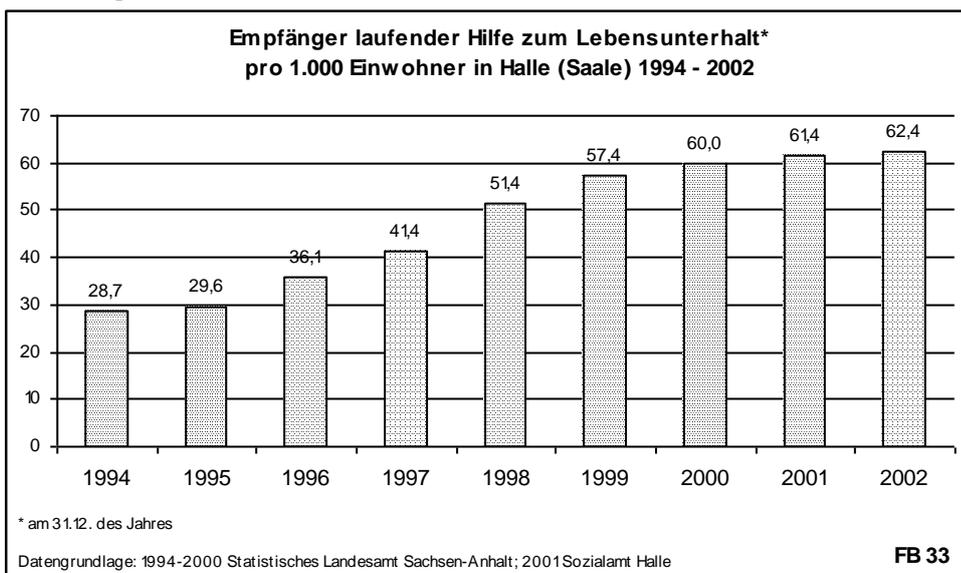
**Abbildung 2.8**



Der Anteil von Bürgern, die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe) empfangen, nimmt seit 1994 dramatisch zu (Abbildung 2.9). Die größten Steigerungen sind bis 1999 erfolgt. Seitdem hat sich die Wachstumsrate verlangsamt. Mit 62,4 Hilfeempfängern pro 1.000 Einwohner in 2002 lag die Quote jedoch um mehr als das Doppelte über dem Anteil in 1994 (28,7/1.000 EW). Die absolute Zahl der Hilfeempfänger ist in den letzten Jahren etwa stabil geblieben und liegt bei knapp 15.000 Personen.

**stetiges Wachstum der  
Quote der Sozialhilfe-  
empfänger**

**Abbildung 2.9**

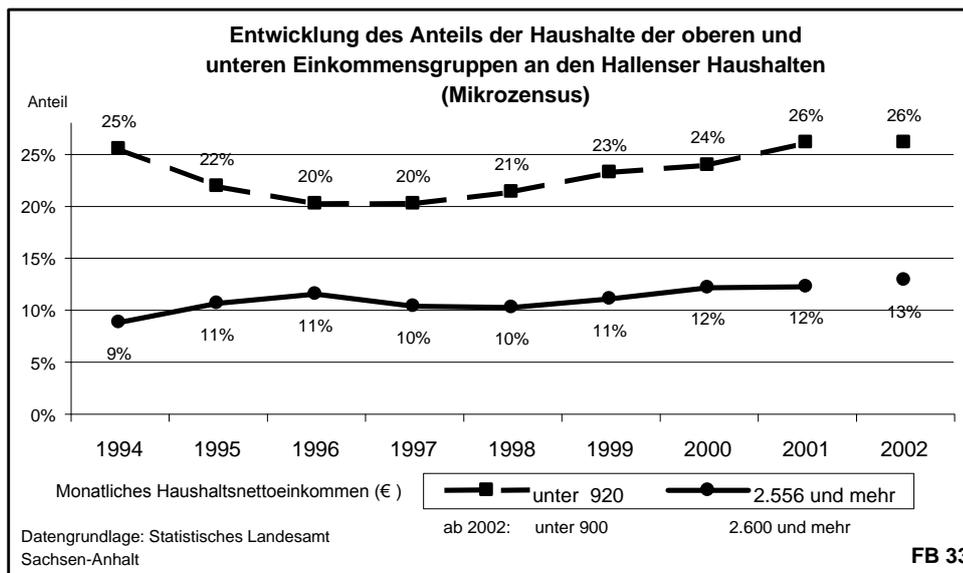


Ab 2002 werden alle Angaben zum Nettoeinkommen in neuen gerundeten Einkommensgruppen in Euro ausgewiesen, die sich geringfügig von der Gruppenbildung der Vorjahre unterscheiden (Abbildung 2.10, Tabelle 2.3). Im vergangenen

**keine wachsende  
Einkommensungleichei-  
t im Vorjahr**

Jahr hat sich die negative Tendenz zunehmender Ungleichheit der Einkommen hallescher Haushalte, die mit der Stagnation des wirtschaftlichen Aufholprozesses der Neuen Länder in der zweiten Hälfte der 90er Jahre eintrat, nicht fortgesetzt. Ob damit eine Stabilisierung für die Folgejahre erreicht ist, kann angesichts der Krisenerscheinungen in Wirtschaft und Sozialsystemen bezweifelt werden, wie im übrigen auch die Indikatoren Arbeitslosigkeit und Sozialhilfeempfänger belegen. Wie 2001 haben die unteren Einkommensgruppen (unter 900 €) einen Anteil von 26%. Der Anteil der obersten Einkommensgruppe (ab 2.600 €) ist leicht auf 13% gestiegen.

Abbildung 2.10



Auch in absoluten Zahlen ergibt sich für 2002 im Vergleich zu 2001 eine Konstanz. Im Vergleich zu 1994 ist – bei gleicher Haushaltszahl – die Zahl der Haushalte in der unteren Einkommensgruppe (unter 920/900 €) konstant geblieben, in den mittleren Einkommensgruppen (920/900 bis <1.534/1.500 € und 1.534/1.500 bis <2.556/2.600 €) leicht gesunken und in der oberen Einkommensgruppe (ab 2.556/2.600 €) deutlich gestiegen. 1994 standen die Neuen Länder jedoch erst am Beginn ihres wirtschaftlichen Aufholprozesses.

Tabelle 2.3: Anzahl der Haushalte 1994-2002 nach Einkommensklassen

	bis 2001 (ab 2002):	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Tsd. Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von ... bis unter ... €	unter 920 (900)	34,1	28,5	26,0	25,6	27,2	29,5	30,4	34,9	34,6
	920-1.534 (900-1.500)	41,4	38,6	40,8	41,9	42,4	38,9	40,6	38,9	38,1
	1.534-2.556 (1.500-2.600)	38,6	42,8	43,5	42,9	41,8	40,1	36,9	37,5	35,6
	2.556 u. m. (2.600 u. m.)	11,7	13,8	14,8	13,1	13,0	14,0	15,4	16,3	17,0
	Sonstige	8,2	7,1	/	/	/	/	/	6,5	7,5
	Summe Haushalte	134,1	130,6	129,1	127,2	127,9	127,4	127,5	134,0	132,9

/ keine Angabe wegen zu geringer Fallzahl  
 Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die Entwicklung in Halle (Saale) ist im Vergleich zu den Neuen Ländern ungünstig, da dort der Anteil der unteren Einkommensgruppen tendenziell gesunken ist und der Anteil der oberen Einkommensgruppen stärker gestiegen ist. Die wachsende bzw. hohe Zahl von Haushalten der unteren Einkommensgruppen ist jedoch nicht allein auf die rückläufige Beschäftigung, die hohe Arbeitslosigkeit und die Abwanderung Besserverdienender zurückzuführen, sondern auch auf die zunehmende Zahl von Ein-Personen-Haushalten, die im Gegensatz zu größeren Haushalten nur über einen Einkommensbezieher verfügen.

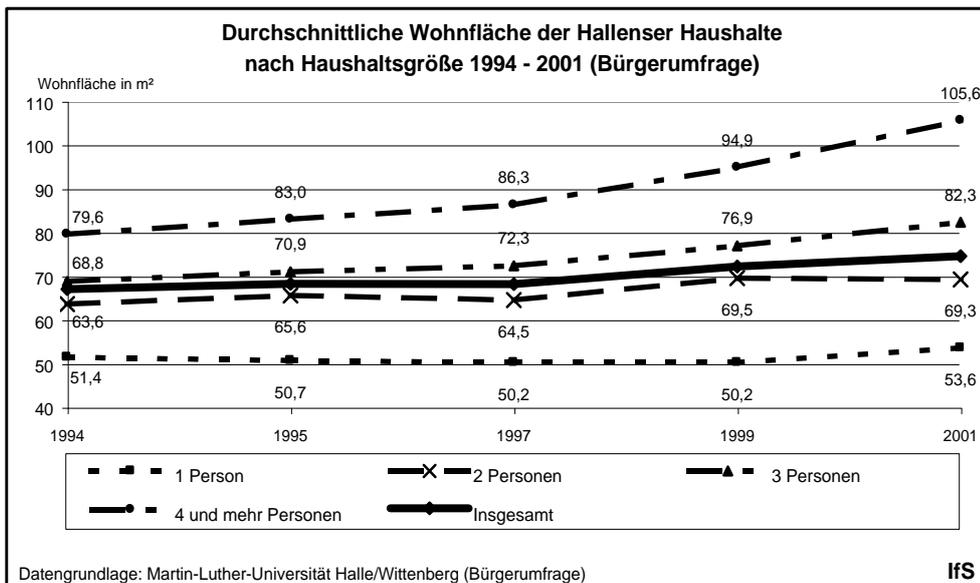
**Einkommensentwicklung in Halle ungünstiger als in den Neuen Ländern**

## 2.4 Wohnungsversorgung und Nachfragetrends

Das folgende Kapitel basiert auf den Daten aus der kommunalen Bürgerumfrage 2001, die im zweijährigen Turnus stattfindet. Deshalb können erst im Wohnungsmarktbericht 2004 neue Daten aufgenommen werden. Der Trend zur Vergrößerung der Wohnfläche ist ungebrochen, so auch in 2001 (Abbildung 2.11). Besonders stark vergrößerten die Haushalte mit vier und mehr Personen und die Drei-Personen-Haushalte ihre Wohnfläche. Bei den kleinen Haushalten (ein oder zwei Personen) ist die Tendenz zur Wohnflächenausweitung dagegen relativ schwach ausgeprägt und hat sich teilweise 2001 nicht fortgesetzt (Zwei-Personen-Haushalte).

**fortgesetzte Steigerung  
der Wohnfläche**

**Abbildung 2.11**



Der dominierende Anteil der Dreizimmerwohnungen am bewohnten Wohnungsbestand 2001 wird aus Abbildung 2.12 ersichtlich. Die Wohnungsgrößenstruktur hat sich in den vergangenen Jahren bezogen auf die Zahl der Zimmer nur geringfügig verändert, so auch 2001 gegenüber 1999 (Tabelle 2.4). Bezogen auf die von den Haushalten genutzte Fläche zeigt sich ein kontinuierlicher, in 2001 fortgesetzter Rückgang des Anteils von Haushalten, die in mittelgroßen Wohnungen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup> wohnen. Der Anteil der Haushalte, die in größeren Wohnungen wohnen, nimmt in den letzten Jahren zu.

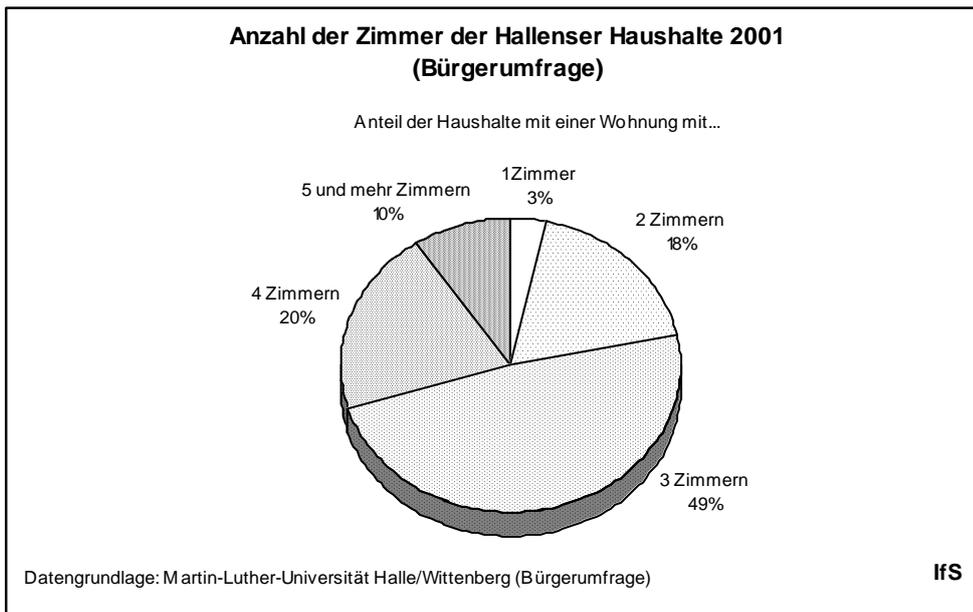
**Dreizimmerwohnungen  
dominierend**

**Tabelle 2.4: Größe der von den Hallenser Haushalten bewohnten Wohnungen nach Anzahl der Zimmer und Wohnfläche der Wohnung**

Anteil der Haushalte mit einer Wohnung mit ...	1994	1995	1997	1999	2001
1 oder 2 Zimmern	21%	22%	23%	23%	22%
3 Zimmern	53%	50%	49%	49%	49%
4 Zimmern	19%	19%	20%	19%	20%
5 und mehr Zimmern	7%	8%	8%	10%	10%
Anteil der Haushalte mit einer Wohnfläche von ...					
bis 50 m <sup>2</sup>	15%	16%	17%	14%	13%
51 bis 70 m <sup>2</sup>	61%	58%	57%	54%	51%
71 bis 90 m <sup>2</sup>	12%	12%	12%	14%	16%
mehr als 90 m <sup>2</sup>	12%	14%	14%	18%	20%

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

Abbildung 2.12

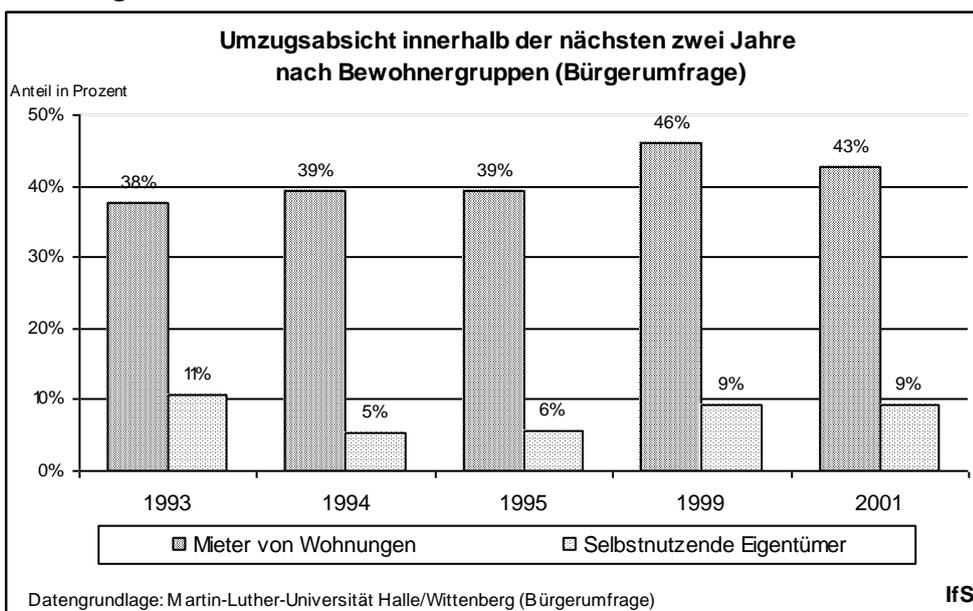


Die Haushalte sind in geringem Maße in Wohnungen mit größerer Zimmerzahl umgezogen, jedoch wird mehr Wohnfläche (bei gleicher Zimmerzahl) bewohnt. Hierzu dürfte die Neubautätigkeit und die Sanierung von Altbauten beigetragen haben.

Die Umzugsabsichten der Hallenser Mieter sind nach wie vor hoch (Abbildung 2.13). 43% der Mieter beabsichtigten nach der Bürgerumfrage 2001, innerhalb der nächsten zwei Jahre sicher oder möglicherweise umzuziehen. Gegenüber dem Maximum der letztmaligen Erhebung im Jahr 1999 ging die Umzugsabsicht der Mieter leicht zurück. Um von einem Trendwechsel sprechen zu können, muss jedoch die nächste Befragung abgewartet werden.

**Umzugsabsicht leicht rückläufig**

Abbildung 2.13



Die Befragungsergebnisse zur Art der von Umzugswilligen gesuchten Wohnungen lassen auf einen auch künftig ungebrochenen Trend zur Vergrößerung der Wohnfläche sowie zur Verbesserung der Wohnqualität schließen. In 2001 strebten 57%

**mehr Komfort und größere Wohnungen angestrebt**

der Umzugswilligen eine Wohnung mit einem besseren Komfort sowie 46% eine größere Wohnung an (Tabelle 2.5).

**Tabelle 2.5: Von Umzugswilligen angestrebte Wohnung nach Wohnungsgröße und –komfort**

Größe der neuen Wohnung		Komfort der neuen Wohnung	
kleiner	16%	weniger Komfort	2%
gleich	38%	gleicher Komfort	41%
größer	46%	mehr Komfort	57%

Datengrundlage: Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg (Bürgerumfrage 2001)

## 2.5 Nachfragestruktur aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarometer 2003)

Für eine günstige Vermietungssituation ist eine ausreichende Zahl nachfragender Haushalte notwendig. Aufgrund unterschiedlicher Präferenzen der Haushalte sollte eine Übereinstimmung bestimmter Haushaltstypen mit bestimmten Wohnungsangeboten vorliegen. Die Wohnungsmarktakeure wurden gebeten anzugeben, inwieweit die Nachfrage ausgewählter Haushaltstypen spürbar geringer, gerade ausreichend oder spürbar höher als das Angebot – gemessen an der Art des Halenser Wohnungsbestandes – ist.

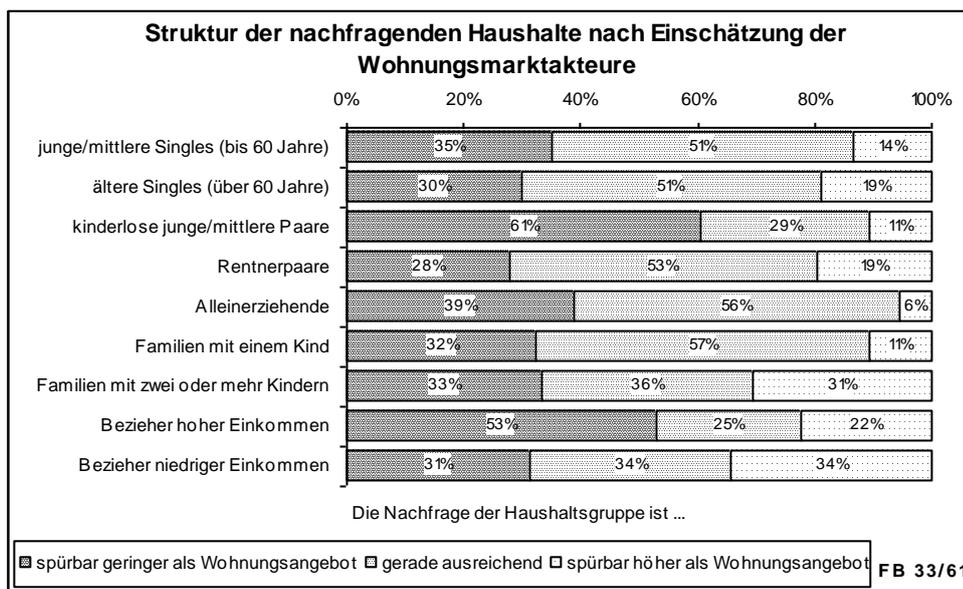
Insgesamt wird die Nachfrage überwiegend als zu gering eingeschätzt (Abbildung 2.14). Bei kinderlosen jungen/mittleren Paaren und bei Beziehern hoher Einkommen wird die Nachfrage als am geringsten eingeschätzt, d. h. mehrheitlich geringer als das Wohnungsangebot. Nur bei einer Gruppe wird eine geringfügig höhere Nachfrage als das Wohnungsangebot gesehen: den Beziehern niedriger Einkommen. Dies ist eine traditionelle Problemgruppe auf den Wohnungsmärkten. Alarmierend ist dies jedoch vor dem Hintergrund der hohen Wohnungsleerstände. Etwa ausgewogen ist das Verhältnis bei Familien mit zwei und mehr Kindern. Im Vergleich zur Befragung im letzten Jahr gibt es Veränderungen bei diesen nachfragestarken Gruppen, die im Wohnungsmarktbarometer 2002 in den älteren Singles und Rentnerpaaren gesehen wurden. Die Grundaussagen sind jedoch unberührt.

**Bewertung der Nachfrage in Relation zum Angebot**

**Nachfrage überwiegend zu gering**

**Ausnahme: Bezieher niedriger Einkommen und Familien mit zwei und mehr Kindern**

**Abbildung 2.14:**

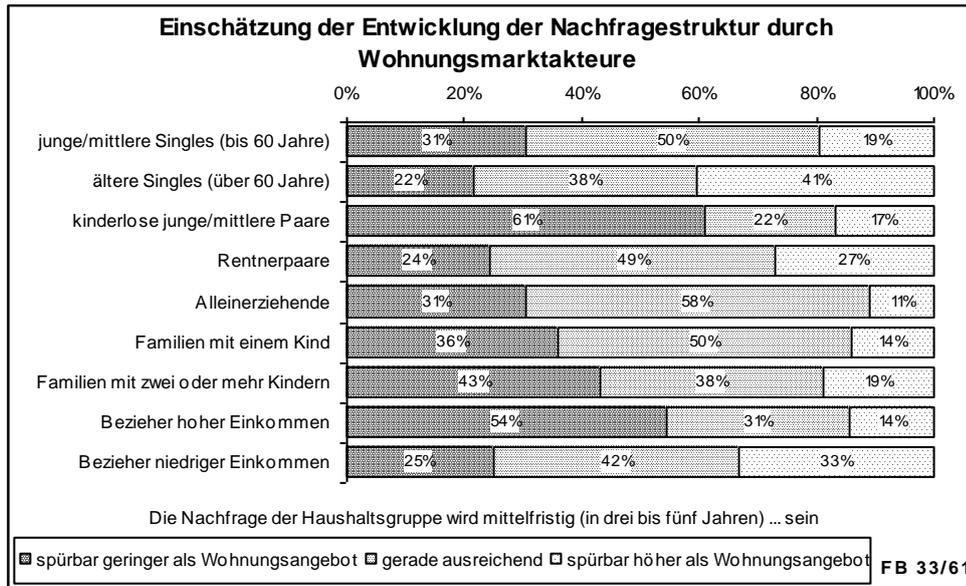


Weiterhin wurden die Wohnungsmarktakeure um eine Einschätzung der Entwicklung der Nachfrage-Angebots-Relation im Zeithorizont von drei bis fünf Jahren gebeten (Abbildung 2.15). Die erwarteten Veränderungen sind insgesamt gering.

**zukünftige Nachfragestruktur ist von der überalternden Gesellschaft geprägt**

Bei Familien mit zwei und mehr Kindern wird ein deutlicher Nachfragerückgang erwartet. Auch bei Beziehern hoher Einkommen wird die Nachfrage zurückgehen. Zu einer markanten Steigerung der Nachfrage kommt es dagegen im Segment der älteren Haushalte: den Rentnerpaaren und insbesondere den älteren Singles. Insgesamt wird weiterhin eine Überangebotssituation prognostiziert. Damit widerspiegeln die Erwartungen den Entwicklungstrend einer überalternden Gesellschaft mit wenig Kindern sowie pessimistischer Einkommensszenarien, wie er durch die objektiven Strukturdaten in diesem Kapitel untersetzt wird. Insgesamt ergeben sich aus den Befragungsergebnissen künftig hohe Anforderungen hinsichtlich der Anpassung des Wohnungsbestands an die Veränderung der Zielgruppen.

**Abbildung 2.15:**



## 2.6 Überblick zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Bevölkerung von Halle (Saale) nahm 2002 weiter ab, jedoch geringer als in den Vorjahren. Die Abschwächung des Bevölkerungsverlusts resultiert sowohl aus rückläufigen Wanderungsverlusten gegenüber dem Umland als auch geringeren Fernwanderungsverlusten. In 2002 setzte sich die Tendenz der zunehmenden Alterung der Bevölkerung fort. Die Anzahl der Haushalte nahm nach Jahren der Stagnation laut Mikrozensus 2001 stark zu und ist 2002 nur leicht gesunken. Für den Wohnungsmarkt ist dieser Trendwechsel bedeutend. Der Prozess der Haushaltsverkleinerung stagniert nach dem großen Sprung von 2001, soweit es der Mikrozensus ausweist. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist weiter rückläufig, die Arbeitslosenquote und die Quote der Sozialhilfeempfänger haben den bisher höchsten Stand erreicht. Trotz dieser schlechten Voraussetzungen hat sich die Tendenz zunehmender Ungleichheit der Einkommen hallescher Haushalte aus den Vorjahren in 2002 nicht fortgesetzt, auch wenn eine Stabilisierung nicht zu erwarten ist. Die Hallenser Haushalte vergrößerten ihre Wohnfläche 2001 wie in den Vorjahren weiter. Die Umzugsabsicht der Mieter ist leicht gesunken (aber noch immer auf hohem Niveau).

Die Nachfrage der meisten Haushaltsgruppen ist aus Sicht der Wohnungsmarktakeure spürbar zu gering für das vorhandene Wohnungsangebot. Ausnahmen sind Bezieher niedriger Einkommen und Familien mit zwei und mehr Kindern. Künftig wird ein Nachfragewachstum bei den Haushaltstypen der älteren Menschen (Paare und Singles) erwartet, während die Nachfrage bei Familien mit mehreren Kindern und den Beziehern hoher Einkommen zurückgehen könnte. Insgesamt wird die Überangebotssituation bestehen bleiben.

Indikator	Tendenz
Bevölkerung Halle 2002	↘
Bevölkerungsrückgang 2002	↗
Wanderungsverlust 2002	↗
Anteil Bewohner unter 20 Jahren	↘
Anteil Bewohner 60 Jahre und älter	↗
Anzahl der Haushalte 2002	→
Anteil 1-Personenhaushalte 2002	→
Anteil 2-Personenhaushalte 2002	→
Anteil 3- und mehr Personenhaushalte 2002	↘
Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter 2002	↘
Arbeitslosenquote Dezember 2002	↗
Quote der Sozialhilfeempfänger 2002	↗
Anteil Haushalte obere Einkommensgruppen 2002	→
Anteil Haushalte untere Einkommensgruppen 2002	→
Wohnfläche pro Haushalt 2001	↗
Umzugsabsicht der Mieter 2001	↘

### 3. Wohnungsangebot

Gegenstand dieses Kapitels ist die Entwicklung des Wohnungsangebots. Dabei sind die Bautätigkeit, die Wohnungsabgänge und die Veränderung der Struktur des Wohnungsbestands von Interesse. Den Abschluss des Kapitels bilden die subjektiven Einschätzungen aus dem Wohnungsmarktbarometer 2003 zum Investitionsklima und zu den Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes.

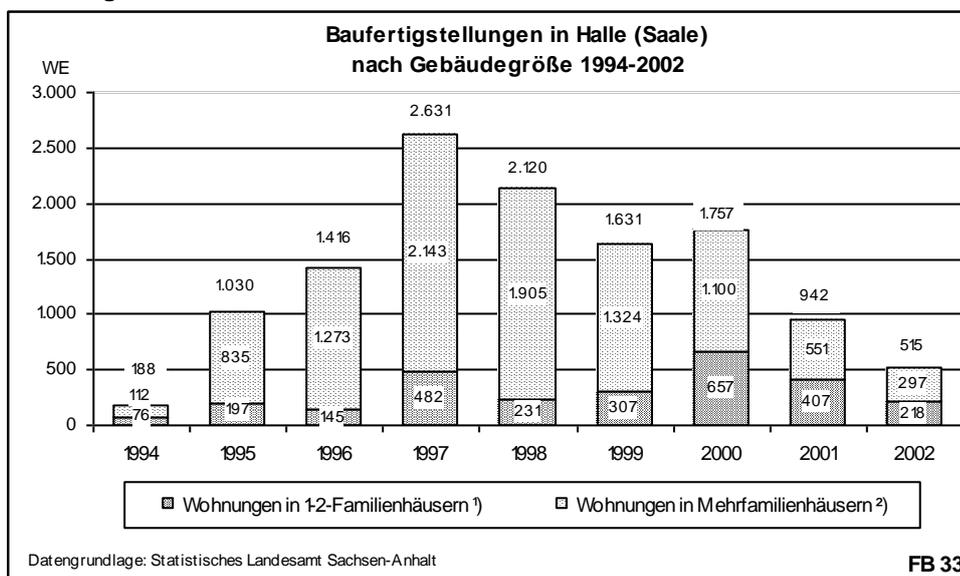
#### 3.1 Bautätigkeit, Wohnungsabgänge, Wohnungsbestand

Der Trend einer seit dem Rekordjahr 1997 stark rückläufigen Wohnungsbautätigkeit in der **Stadt Halle (Saale)** hat sich im Jahr 2002 fortgesetzt (Abbildung 3.1). In 2002 wurde nur ein Fünftel (!) der Wohnungszahl von 1997 errichtet. Besonders stark ist der Rückgang bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf 297 WE im letzten Jahr. Gesunken ist auch der Anteil von Neubauten an den Baufertigstellungen – im vergangenen Jahr auf 43% bei Mehrfamilienhäusern. Auch die Fertigstellung von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die im Jahr 2000 ihren Höhepunkt erreicht hatte, ist im vergangenen Jahr dramatisch auf ein Drittel dieses Volumens gesunken. Der prozentuale Anteil von WE in Ein- und Zweifamilienhäusern an den Baufertigstellungen liegt unverändert bei knapp über 40%. Angesichts der hohen Wohnungsleerstände im Mietwohnungsbereich ist die Zahl der Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern als überhöht zu bewerten und übertrifft die Annahmen des Stadtentwicklungskonzeptes erheblich! Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in 2002 dagegen zu wenig errichtet.

**Wohnungsbautätigkeit  
seit zwei Jahren stark  
rückläufig**

**zu viele Fertigstellungen  
in Mehrfamilien-  
häusern, zu wenige in  
1-2-Familienhäusern**

Abbildung 3.1



Im vergangenen Jahr sind zum ersten Mal seit 1996 die Baugenehmigungen gestiegen, um fast 50% gegenüber 2001 auf 728 WE. Dies deutet auf eine Erholung der Bautätigkeit hin. Der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an den Genehmigungen liegt mit 50% jedoch weiterhin unter den Annahmen des Stadtentwicklungskonzeptes.

**Baugenehmigungen  
lassen Erholung der  
Bautätigkeit erwarten**

Die Bautätigkeit in den **Umlandkreisen** ist im vergangenen Jahr nur leicht rückläufig (Neubautätigkeit: Tabelle 3.1). Nach dem starken Einbruch in 2001 zeichnet sich eine Stabilisierung ab. Im Gegensatz zu den 90er Jahren findet seit 2001 ein Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern faktisch kaum noch statt. Im Unterschied zur Stadt Halle (Saale) sind im Umland im vergangenen Jahr etwas weniger Baugenehmigungen als in 2001 erteilt worden (-8% auf 639 Wohnungen).

**Stabilisierung der Bau-  
tätigkeit im Umland auf  
niedrigem Niveau**



Prognostisch deutet dies auf eine Konsolidierung der Bautätigkeit im Umland auf diesem Niveau hin.

**Tabelle 3.1: Baufertigstellungen (Errichtung neuer Wohngebäude) in den beiden Umlandkreisen nach Gebäudegröße**

Anzahl Wohnungen	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
WE in 1-2-Familienhäusern	483	558	775	865	1.541	1.238	1.160	596	580
WE in Mehrfamilienhäusern	394	303	602	895	506	325	211	61	46
<b>Fertigstellungen insgesamt</b>	<b>877</b>	<b>861</b>	<b>1.377</b>	<b>1.760</b>	<b>2.047</b>	<b>1.563</b>	<b>1.371</b>	<b>657</b>	<b>626</b>

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Für die Wohnsuburbanisierung hallescher Haushalte entscheidend ist die Neubautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in der Region Halle (Stadt und beide Umlandkreise) (Tabelle 3.2). In den Jahren 1998 bis 2000 wurde ein Maximum der Bautätigkeit in diesem Marktsegment erreicht mit durchschnittlich 1.700 fertiggestellten WE im Neubau. Im letzten Jahr ist dieses Volumen auf unter die Hälfte zurückgegangen. Besonders starken Schwankungen sind die Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Halle (Saale) unterworfen. Der Anteil der Stadt an den Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Region ist ein Maß für die Position Halles im Vergleich zum Umland in Bezug auf die Suburbanisierung. Lediglich 1997 und 2000/2001 erreichte die Stadt mit Anteilen von über 1/3 des Gesamtvolumens eine gute Position. Im letzten Jahr hat sich Halles Anteil in diesem Segment wieder verringert. Die Entwicklung bei den Baugenehmigungen könnte jedoch eine Verbesserung für 2003/2004 bedeuten.

Eine Übersicht über die gesamte Wohnungsbautätigkeit im Zeitraum 1991 bis 2001 in den beiden Umlandkreisen gibt Karte 1. Erkennbar ist eine hohe Konzentration der Neubautätigkeit unmittelbar an der Stadtgrenze Halles, wie sie für den Suburbanisierungsschub in den 90er Jahren typisch war. Bestimmte Gemeinden haben hier erhebliche bauliche Erweiterungen vorgenommen, die den Eigenbedarf um ein Vielfaches übertreffen. Dies korrespondiert nur in wenigen Fällen mit dem zentralörtlichen System der Raumplanung. Die Zone größter baulicher Intensität bildet indes der Gemeindegürtel zwischen Günthersdorf und Großkugel an der östlichen Landesgrenze. Parallel zu Großinvestitionen in Gewerbe und Großflächigen Einzelhandel hat sich hier im Autobahnkorridor und Mittelpunkt des Verdichtungsraumes Leipzig-Halle ein Wohnungsbauschwerpunkt entwickelt.

**Schwächung von Halles Position im Segment der 1-2-Familienhäuser**

**Wohnungsbau im Umland orientierte sich wenig am zentralörtlichen System**

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

Anzahl Wohnungen	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Baufertigstellungen Stadt Halle	74	177	134	457	204	297	630	400	213
Baufertigstellungen Umlandkreise	483	558	775	865	1.541	1.238	1.160	596	580
<b>Summe</b>	<b>557</b>	<b>735</b>	<b>909</b>	<b>1.322</b>	<b>1.745</b>	<b>1.535</b>	<b>1.790</b>	<b>996</b>	<b>793</b>
Anteil der Stadt Halle	13%	24%	15%	35%	13%	19%	35%	40%	27%
Baugenehmigungen Stadt Halle				321	497	477	464	244	352
Baugenehmigungen Umlandkreise				1.258	1.395	1.199	657	503	449
<b>Summe</b>				<b>1.579</b>	<b>1.892</b>	<b>1.676</b>	<b>1.121</b>	<b>747</b>	<b>801</b>
Anteil der Stadt Halle				20%	26%	28%	41%	33%	44%

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Der Anteil der Hallenser Haushalte mit Wohneigentum hat nach den Angaben der kommunalen Bürgerumfrage ab Mitte der 90er Jahre erheblich zugenommen (Tabelle 3.3). Von einem durch die Wohnungsmarktverhältnisse in der DDR bedingten sehr niedrigen Ausgangsniveau von unter 10% hat die Wohneigentumsquote inzwischen knapp 16% erreicht. Da bei schriftlichen Befragungen die Mittelschicht überrepräsentiert ist, weist die Bürgerumfrage wahrscheinlich einen etwas erhöhten Eigentumsanteil aus. Im Vergleich mit westdeutschen Großstädten ist dies dennoch eine niedrige Wohneigentumsquote (1998: Bremen 38%, Stuttgart 26%, Dortmund 21%). Zudem hat Deutschland im europäischen Vergleich eine der niedrigsten Eigentumsquoten. Hier besteht immer noch großer Nachholbedarf für die

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

Stadt Halle (Saale). Dies ist auch aus Gründen der privaten Altersvorsorge zunehmend wichtiger.

**Tabelle 3.3: Anteil der Hallenser Haushalte mit Wohneigentum**

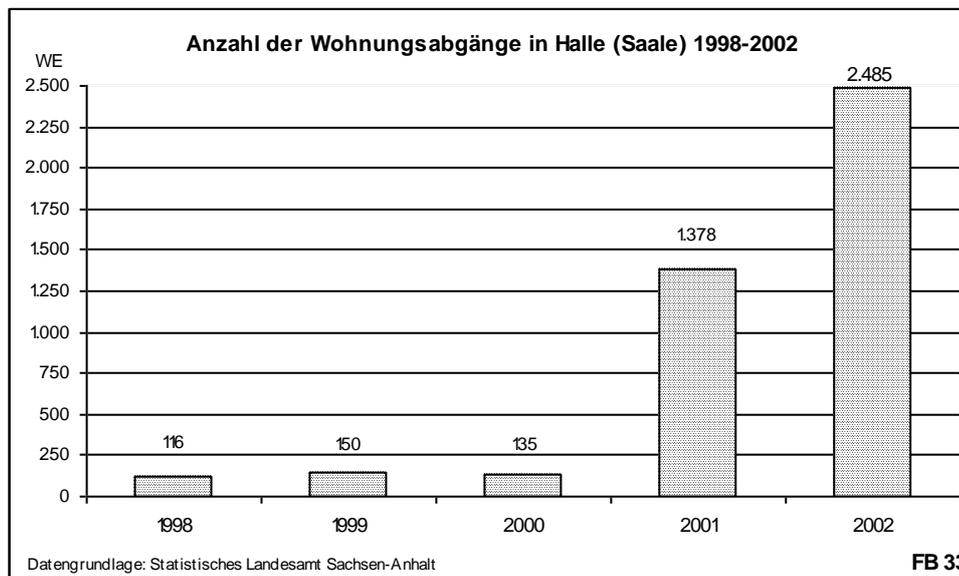
	1993*	1994*	1995	1997	1999	2001
Eigentumswohnung	0,4%		0,8%	1,4%	3,1%	3,9%
eigenes Haus	8,5%		8,5%	9,0%	11,3%	12,0%
Wohneigentumsquote	8,9%	8,2%	9,3%	10,4%	14,4%	15,9%
* Variationen in der Fragestellung						
Datengrundlage: Martin-Luther-Universität Halle/Wittenberg (Bürgerumfrage)						

Die Anzahl der Wohnungsabgänge durch Totalabgang oder Nutzungsänderung hat im Jahr 2002 eine nochmalige erhebliche Steigerung gegenüber dem bereits hohen Niveau des Vorjahrs erfahren: nach 1.378 Wohnungsabgängen in 2001 (0,9% des Bestandes) 2.485 Abgänge (1,6% des Bestandes) in 2002 (Abbildung 3.2). Diese Zahlen beziehen sich jedoch auf die Abgangsgenehmigung, nicht auf den physischen Abgang, der in 2001 und 2002 noch verzögert anlieft. Den Hauptanteil des tatsächlichen Abgangs bildet seit 2001 der Abriss von Wohnungen in Plattenbauten, wozu ein vollständiges Monitoring existiert. In diesem Segment wurden in 2001 215 WE und in 2002 172 WE abgerissen, und zwar ausschließlich in der Großwohnsiedlung Silberhöhe. Die Förderung des Abrisses durch das Stadtbau-Ost-Programm wird erst im laufenden Jahr wirksam. Die erteilten Abrissgenehmigungen in 2001 und 2002 übersteigen den Vollzug um fast das Zehnfache. Eine nennenswerte Abrisstätigkeit hat erst im laufenden Jahr begonnen.

**Wohnungsabgänge  
(Genehmigungen!) 2001  
und 2002 sprunghaft  
gestiegen**

**tatsächlicher Abriss  
kam verzögert in Gang**

**Abbildung 3.2**



Das Statistische Landesamt weist für 2002 erstmals eine deutliche Reduzierung des Wohnungsbestandes aus (-1.952 WE = -1,3%) (Abbildung 3.3). In Wirklichkeit ist der Bestand in 2001 und 2002 jedoch nicht gesunken, da das Statistische Landesamt der realen Entwicklung vorausgreift. Denn bereits auf Basis der Abgangsgenehmigung wird der aktuelle Bestand errechnet, so dass es aufgrund der hohen Zahl ausstehender Abrisse zu einer Abweichung in der Bestandsstatistik um mehrere Tausend WE kommt. Der Trendwechsel zu sinkenden Wohnungsbeständen ist wahrscheinlich erst im laufenden Jahr zu erwarten.

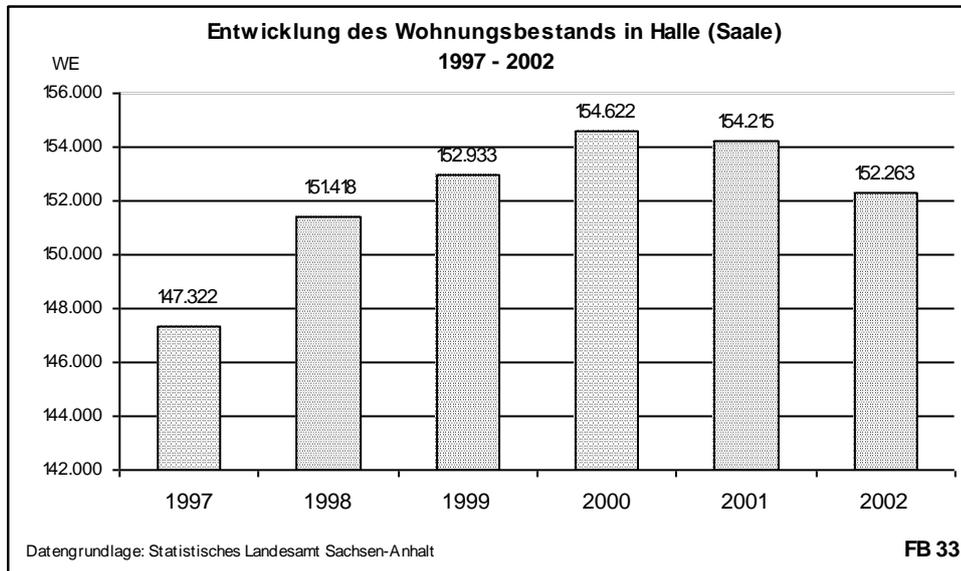
**Wohnungsbestand in  
2002 nicht gesunken**

Die Baufertigstellungen und die auf den Geschosswohnungsbau ausgerichteten Wohnungsabgänge schlagen sich in einer langsamen Veränderung der Wohnungsbestandsstruktur nieder (Tabelle 3.4): Der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit ein oder zwei Wohneinheiten nahm in 2002 wie in den Vorjahren langsam zu (+0,2% auf 10,3%). Hinsichtlich der Eigentümerstruktur ist für 2002 eine Fortsetzung des Trends eines leicht sinkenden Anteils der Wohnungen im Eigentum

**langsame Veränderung  
der Bestandsstruktur**

von Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen zu verzeichnen. Aufgrund der Bautätigkeit und der Privatisierung stieg der Anteil der sonstigen Eigentümer leicht an.

**Abbildung 3.3:**



**Tabelle 3.4: Wohnungsbestand in Halle nach Gebäudegröße und Eigentümer**

	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Anzahl der Wohnungen insgesamt darunter Anteil Wohnungen ...	147.322	151.418	152.933	154.622	154.215	152.263
in 1-2-Familienhäusern	9,5%	9,4%	9,5%	9,8%	10,1%	10,3%
in Mehrfamilienhäusern	90,5%	90,6%	90,5%	90,2%	89,9%	89,7%
im Eigentum von Wohnungsgenossen- schaften und -unternehmen	72,5%	72,0%	71,9%	71,1%	69,9%	69,7%
im Eigentum sonstiger Eigentümer	27,5%	28,0%	28,1%	28,9%	30,1%	30,3%

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt/Fachbereich Bürgerservice Halle

### 3.2 Investitionsklima und Rahmenbedingungen aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarometer 2003)

Die befragten Wohnungsmarktakeure wurden gebeten, das Investitionsklima für die aktuelle Situation, die Veränderung in den letzten zwölf Monaten sowie die sich abzeichnende Entwicklung in ein bis zwei Jahren bezogen auf die verschiedenen Marktsegmente einzuschätzen (Abbildung 3.4). Das Investitionsklima ist aktuell in allen Segmenten gedrückt und hat sich überall in den letzten zwölf Monaten verschlechtert. Besonders gedrückt ist das Investitionsklima beim Neubau von Mietwohnungen und bei Bestandsinvestitionen in Plattenbauten. Dort ist die Verschlechterung der Situation auch besonders groß. In den nächsten ein bis zwei Jahren wird eine weitere Verschlechterung des Investitionsklimas erwartet, jedoch in geringerem Ausmaß, als das in den letzten zwölf Monaten der Fall war. Ausnahme ist lediglich der Neubau von Wohneigentum, für den eine Verbesserung prognostiziert wird.

Weiterhin wurden die Wohnungsmarktakeure zur erwarteten Entwicklung von Rahmenbedingungen im nächsten Jahr gefragt, die für die Investitionstätigkeit relevant sind (Abbildung 3.5). Fast alle Akteure (82%) rechnen im nächsten Jahr mit einer sinkenden Bevölkerung. Bei der Haushaltszahl sind die Meinungen dagegen geteilt: je zur Hälfte wird sie als konstant bzw. sinkend erwartet. Während für den Wohnungsneubau zu  $\frac{3}{4}$  ein weiterer Rückgang erwartet wird, gehen fast 80%

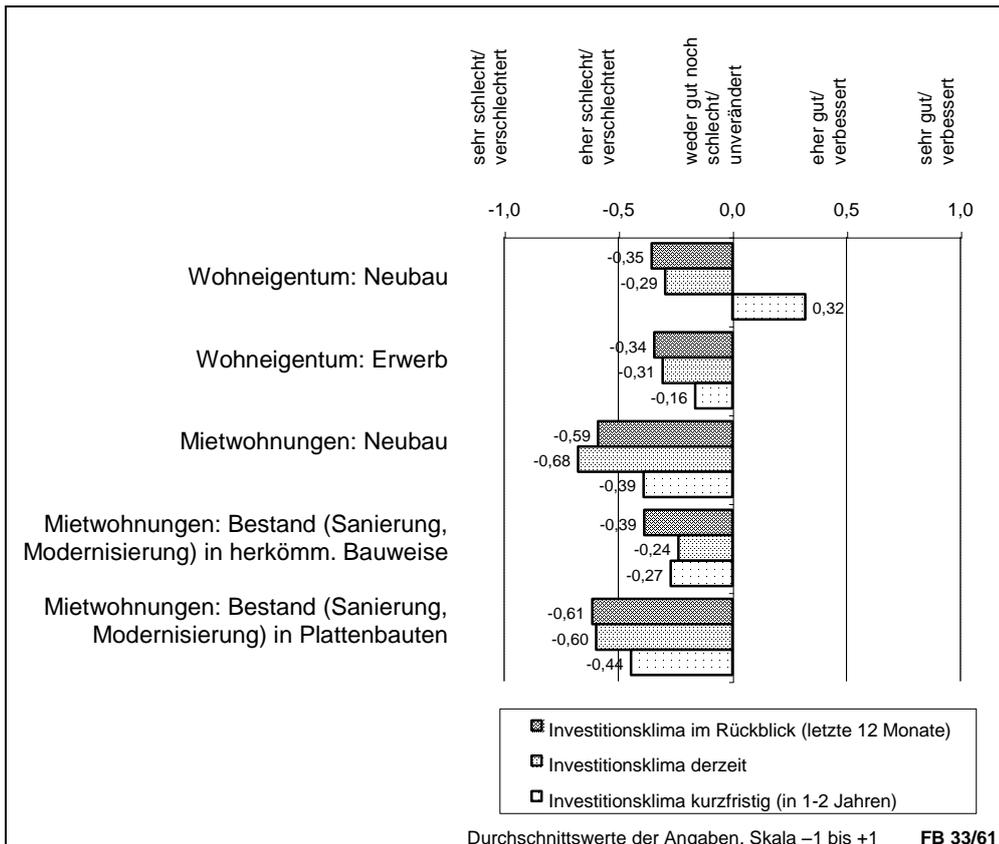
**Investitionsklima ist gedrückt; weitere Verschlechterung erwartet**

**Ausnahme: Verbesserung des Investitionsklimas bei Wohneigentum erwartet**

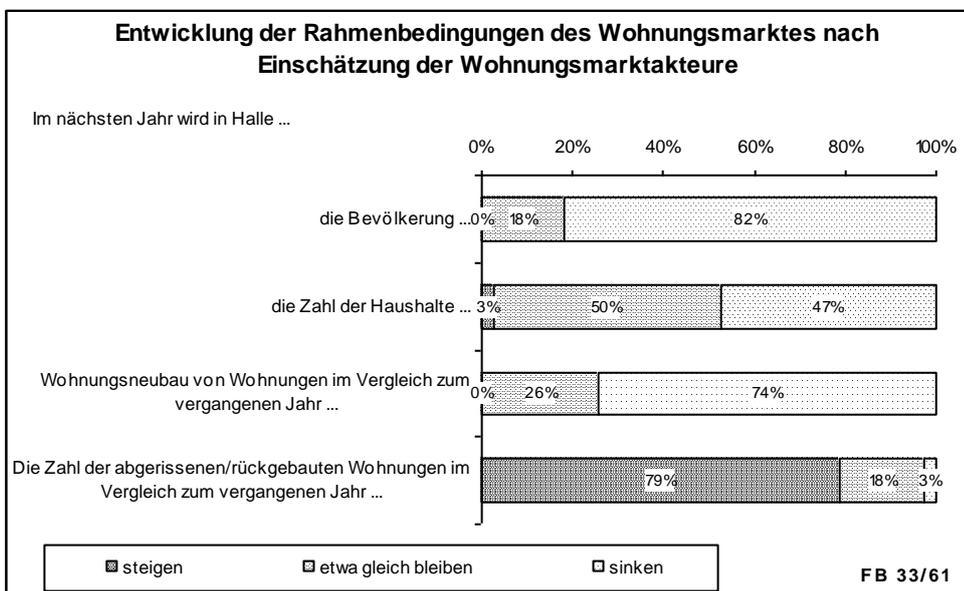
der Wohnungsmarktakeure von steigenden Wohnungsabrissen aus. Die Einschätzung der sozialstrukturellen Situation ist sicherlich unstrittig. Die Erwartungen bezüglich des Wohnungsneubaus im laufenden Jahr sind dagegen evtl. zu pessimistisch, da die Zahl der Baugenehmigungen in 2002 deutlich angestiegen ist. Bei den Wohnungsabrissen ist sicherlich die Diskrepanz zwischen den stark gestiegenen Abrissbewilligungen und dem bisher schleppenden Vollzug der Abrisse ausschlaggebend für die Wahrnehmung von Steigerungsmöglichkeiten seitens der Akteure.

**sinkende Bevölkerung, stabile bis sinkende Haushaltszahlen, rückläufiger Neubau, steigender Abriss erwartet**

**Abbildung 3.4: Einschätzung des Investitionsklimas durch Wohnungsmarktakeure für die aktuelle Situation, die Entwicklung der letzten zwölf Monate sowie die zukünftige Entwicklung**



**Abbildung 3.5:**



### 3.3 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsangebots

Die Zahl der in Halle (Saale) fertiggestellten Wohnungen ist in 2002 weiter stark rückläufig, und zwar sowohl in Mehrfamilienhäusern als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern. Aufgrund der deutlich gestiegenen Baugenehmigungen ist für dieses Jahr bzw. das nächste Jahr eine Erholung der Bautätigkeit zu erwarten. In den Umlandkreisen deutet sich die Stabilisierung der Bautätigkeit auf niedrigem Niveau an, da die Fertigstellungen und Genehmigungen stagnierten bzw. nur leicht gesunken sind. Die Position der Stadt im Vergleich zum Umland im Segment der 1-2-Familienhäuser hat sich in 2002 wieder verschlechtert, könnte sich jedoch aufgrund gestiegener Baugenehmigungen in diesem Jahr verbessern. Die Wohneigentumsquote ist seit Mitte der 90er Jahre stark angestiegen. In 2002 nahm die Zahl der Wohnungsabgangsgenehmigungen in Halle (Saale) nochmals stark zu. Der vollzogene Abriss erreicht aufgrund der späten Fördermittelbereitstellung zum Jahresende 2002 erst im laufenden Jahr nennenswerte Größenordnungen. Der Wohnungsbestand ist deshalb in 2002 noch nicht gesunken.

Indikator	Tendenz
Fertiggestellte Wohnungen in Halle 2002	↘
Baugenehmigungen für Wohnungen in Halle 2002	↗
Fertiggestellte Wohnungen in Umlandkreisen 2002	→
Baugenehmigungen für Wohnungen in Umlandkreisen 2002	↘
Situation der Stadt Halle im Vergleich zum Umland im Segment der 1-2-Familienhäuser (Neubau) – Baufertigstellungen	↘
Situation der Stadt Halle im Vergleich zum Umland im Segment der 1-2-Familienhäuser (Neubau) – Baugenehmigungen	↗
Wohneigentumsquote	↗
Wohnungsabgänge (Genehmigungen!) 2002	↗
vollzogener Abriss in Plattenbaugebieten 2002	↘
Wohnungsbestand 2002	→

Das Investitionsklima ist aus Sicht der Wohnungsmarktakeure in allen Segmenten gedrückt, am stärksten beim Mietwohnungsneubau und bei Bestandsinvestitionen in Plattenbauten. Wie in den vergangenen zwölf Monaten werden auch in den nächsten ein bis zwei Jahren weitere (leichte) Verschlechterungen des Investitionsklimas erwartet – mit der Ausnahme des Neubaus von Wohneigentum, für den eine Verbesserung erwartet wird. Als Rahmenbedingungen für die Investitionstätigkeit in Halle (Saale) werden im nächsten Jahr von den befragten Akteuren eine sinkende Bevölkerung, stabile bis sinkende Haushaltszahlen, eine rückläufige Neubautätigkeit und steigende Abrisszahlen erwartet.

## 4. Immobilienmarkt und Baulandangebot

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

### 4.1 Immobilienmarkt

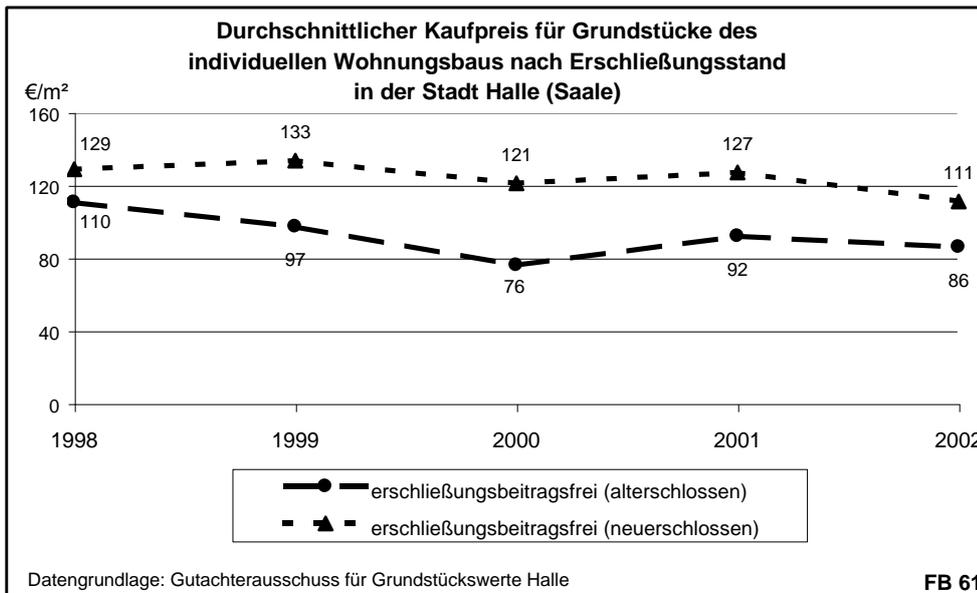
Einleitend der Hinweis, dass die für die Analyse herangezogene Datenbasis des Gutachterausschusses für Grundstückswerte nicht robust ist, weil darin nur ein kleiner, möglicherweise nicht repräsentativer Teil des Marktgeschehens analysiert wird mit z. T. sehr geringen Fallzahlen, wodurch die statistische Zuverlässigkeit insgesamt gering ist, so dass die Ergebnisse z. T. angezweifelt werden müssen. Aus diesem Grund wurden einige Analysen gegenüber dem Vorjahresbericht herausgenommen. Andererseits sind die Angaben des Gutachterausschusses für die Wohnungsmarktbeobachtung unverzichtbar.

Bei den durchschnittlichen Kaufpreisen für *erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus* sind im vergangenen Jahr in der Stadt Halle (Saale) leichte Preisrückgänge zu verzeichnen, wohingegen in der Gesamtregion Halle das Preisniveau eher konstant ist (Abbildungen 4.1, 4.2). Die Trends sind jedoch nicht völlig einheitlich: 2002 sind nicht in allen Marktsegmenten und Räumen die niedrigsten Preise zu verzeichnen gewesen. Im innerregionalen Vergleich zeigt der langjährige Entwicklungstrend moderate Preisrückgänge für neuerschlossene erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke in der Stadt Halle (Saale) und im ländlichen Umland Halles, jedoch einen leichten Preisanstieg am Großstadtrand, d. h. den unmittelbar an Halle (Saale) angrenzenden Gemeinden. Die in den letzten beiden Jahren stark zurückgegangene Bautätigkeit wirkt sich offenbar nicht in dem Maße auf die Bodenpreise aus, was auf z. T. vorhandene Engpässe im Angebot schließen lässt.

Datenbasis des Gutachterausschusses nicht robust

fallende Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Abbildung 4.1:

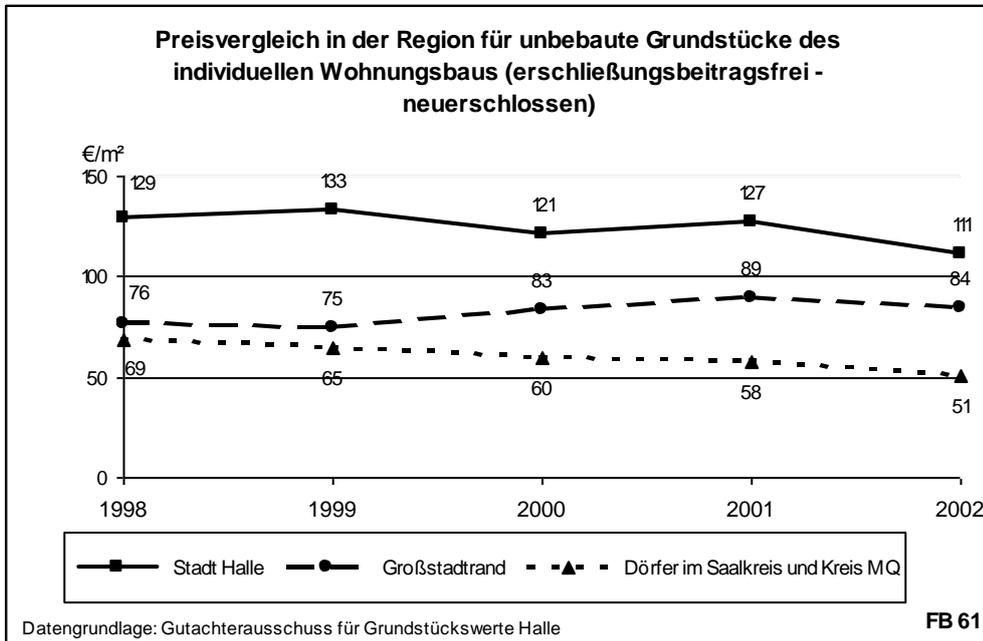


Dagegen wirken sich die starken Nachfragerückgänge im Geschosswohnungsbau deutlicher auf ein sinkendes Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Mehrfamilienhausgrundstücke aus, wenn man trotz der geringen Fallzahl den Angaben des Gutachterausschusses trauen darf. Der Preisrückgang ist besonders stark ausgeprägt in der Stadt Halle (Saale). Für Mehrfamilienhausgrundstücke wurden im letz-

drastischer Preisverfall für Mehrfamilienhausgrundstücke

ten Jahr geringere Quadratmeterpreise bezahlt als für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.

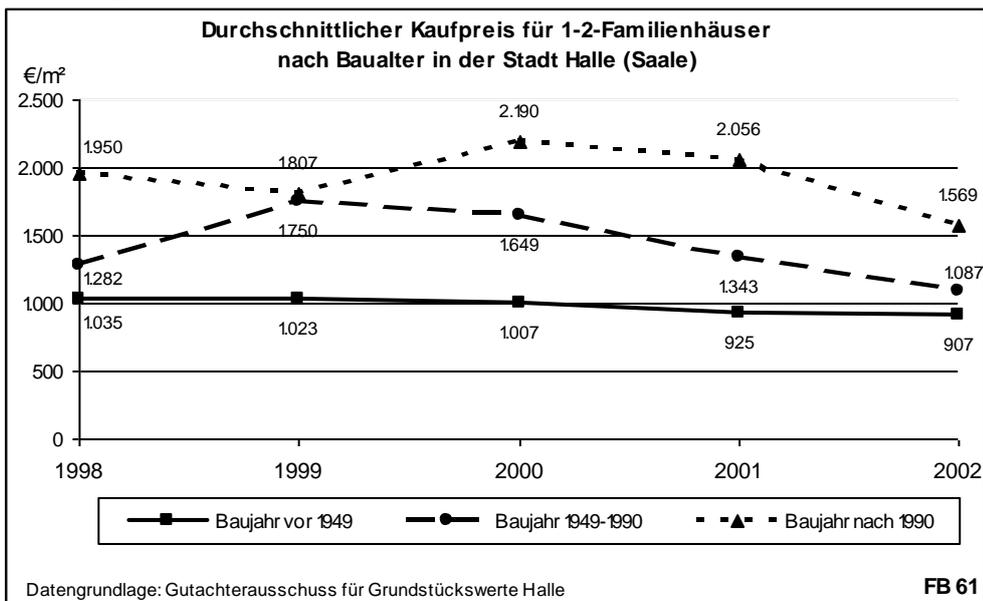
Abbildung 4.2:



Die durchschnittlichen Kaufpreise für 1-2-Familienhäuser zeigten im letzten Jahr besonders starke Rückgänge um bis zu -20% (Baujahre nach 1990) – mit Ausnahme eines annähernd konstanten Preisniveaus bei Objekten mit Baujahr vor 1949, die wiederum den größten Marktanteil haben (Abbildung 4.3). Das Preisniveau der jüngeren Baujahre bewegt sich damit rasch auf das Preisniveau älterer Baujahre hinab. Das nächste Jahr wird zeigen, ob und auf welchem Niveau hier eine Konsolidierung eintritt.

**Kaufpreise für 1-2-Familienhäuser stark fallend**

Abbildung 4.3

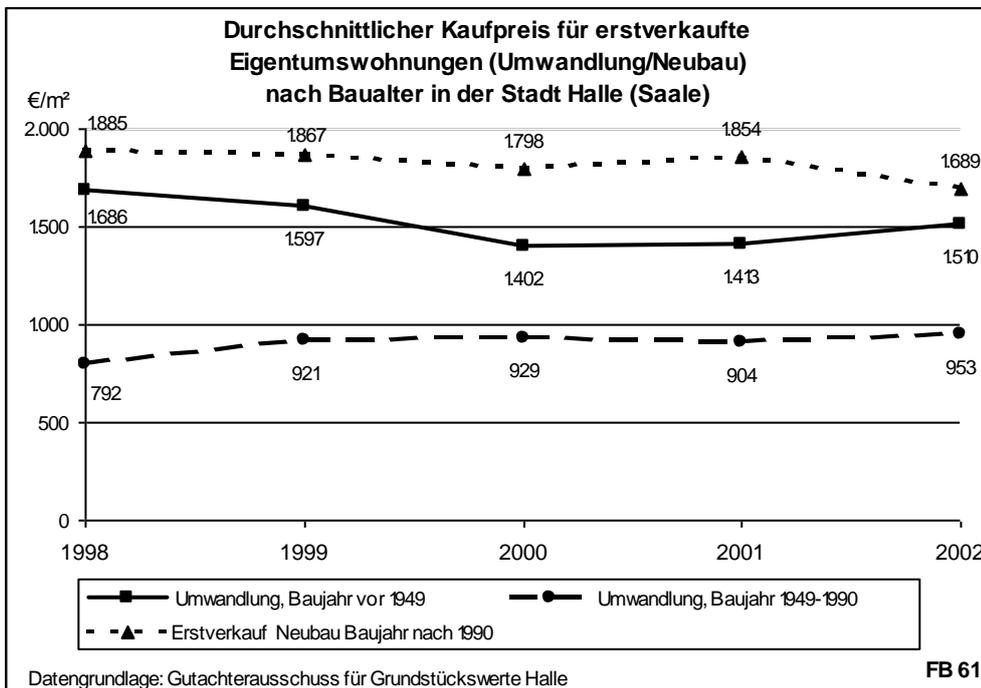


Die Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für Mehrfamilienhäuser ist mit großen Datenunsicherheiten verbunden, so dass auf eine Aussage für 2002 verzichtet werden muss. Von dem hohen Preisniveau in 1999 ausgehend, gab es starke Preisrückgänge in 2000 und 2001 auf unter die Hälfte der Preise in 1999.

Die Preistendenz bei Eigentumswohnungen ist uneinheitlich (Abbildung 4.4). Den niedrigsten Preis erzielen in DDR-Zeit errichtete Wohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden. Im langjährigen Mittel steigen die Preise in diesem Segment. Preislich deutlich oberhalb angesiedelt sind Wohnungen mit Baujahren vor 1949 und nach 1990. Letztere sind 2002 9% günstiger geworden und haben den preislichen Tiefpunkt im Betrachtungszeitraum erreicht, während sich die Preise im ältesten Segment moderat erhöht haben. Die auch 2002 zurückgegangenen Kauffallzahlen haben sich nicht auf die Preise ausgewirkt, was als Hinweis auf Angebotslücken in bestimmten Marktsegmenten gewertet werden kann. Insgesamt liegen die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen immer noch über denen von freistehenden 1-2-Familienhäusern – ein Fakt, der sich in hohem Maße hemmend auf die Entwicklung des gründerzeitlichen Wohnungsbestandes auswirkt.

**baualtersabhängige, insgesamt stabile Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen**

**Abbildung 4.4:**



## 4.2 Baulandpotenziale

Die Angaben für 2002 beruhen auf einer gegenüber dem Vorjahr veränderten Erhebungsmethodik für Baulandpotenziale, die insbesondere die Flächen im Bestand – Baulücken und geplante Abrissflächen in Großwohnsiedlungen – stärker berücksichtigt sowie eine größere Differenzierung der Angaben vornimmt. Aufgrund der veränderten Nachfrage am Markt wurden Wohnungsbaupotenziale in Mehrfamilienhäusern in Potenziale in Ein- und Zweifamilienhäusern umgewidmet, wo dies möglich war. Dieser Prozess wird auch in Zukunft anhalten, z. B. in Änderungsverfahren zu Bebauungsplänen, da der Neubau von Mehrfamilienhäusern in den nächsten Jahren wenig Marktchancen hat. Es ist aus diesen Gründen keine Vergleichbarkeit mit den Baulandangaben im letzten Wohnungsmarktbericht gegeben.

**verfeinerte Erhebungsmethodik von Baulandpotenzialen**

Die Baulandpotenziale für den Wohnungsbau umfassten im ersten Quartal 2003 fast 9.400 WE (Abbildung 4.5, Tabelle 4.1). Zu beachten ist, dass trotz der verbesserten Erhebungsmethodik die Potenziale im Bestand deutlich zu gering abgeschätzt wurden, da:

**Baulandpotenzial für fast 9.400 Wohnungen**

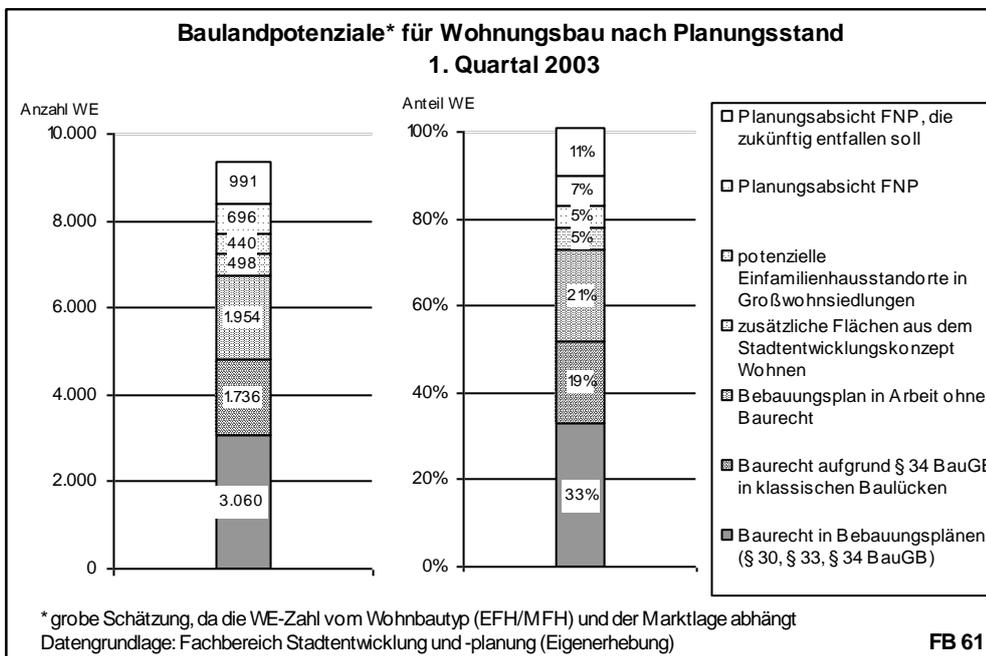
- mindergenutzte Baulücken/falsch genutzte Baulücken (z. B. alte Garagen im Gründerzeitbestand),
- Arrondierungen/Abrundungen,
- Grundstücke mit Hausruinen,

- wohnungsbaugeeignete Brachflächen im Innenbereich in der Abschätzung nicht berücksichtigt werden konnten. Auf der anderen Seite bilden Baulandpotenziale für Mehrfamilienhäuser – sofern sie nicht für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern umgewidmet werden können – eine „stille Reserve“.

Die Marktverfügbarkeit der Baulandpotenziale hängt vom Planungsstand ab. Für über die Hälfte der potenziell zu realisierenden WE besteht Baurecht in Bebauungsplänen (33%) oder im unbeplanten Innenbereich (19%). Für ein weiteres Drittel der WE ist kurz- oder mittelfristig verbindliches Baurecht zu erwarten, darunter in Bebauungsplänen in Bearbeitung (21%), in zusätzlichen Flächen aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen (5%) und auf künftigen Abrissbrachen in den Großwohnsiedlungen (5%). Die restlichen Potenziale (18%) entfallen auf den Flächennutzungsplan. Allerdings sollen in einer beabsichtigten Änderung des FNP ca. 1.000 WE (11%) entfallen (Vorschlag der Verwaltung).

**Baulandpotenziale besitzen zur Hälfte verbindliches Baurecht**

Abbildung 4.5



Knapp 2/3 der Baulandpotenziale (>6.000 WE) eignen sich für die Bebauung mit *Ein- und Zweifamilienhäusern* (Tabelle 4.1). In diesem Segment besteht für weniger als die Hälfte der Potenziale (44%) Baurecht. Zusätzlich gibt es einige – ungünstige – Standorte im Außenbereich, für die eine Planungsabsicht laut FNP besteht, die jedoch aufgrund der geänderten Entwicklungsperspektive Halles (Bevölkerungsschwund ...) nicht mehr gerechtfertigt ist (Vorschlag der Verwaltung). Stattdessen verschiebt sich die Nachfrage in den Innenbereich Halles (z. B. Umnutzungspotenziale in Großwohnsiedlungen).

**ca. 6.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern möglich**

Bei den *Mehrfamilienhäusern* sind 63% der Baulandpotenziale sofort verfügbar, insbesondere, da für viele Baulücken im gründerzeitlichen Wohnungsbestand momentan nur eine Mehrfamilienhausbebauung denkbar ist. Möglicherweise setzt in diesem Punkt aufgrund der strukturellen Problematik schrumpfender Städte in den nächsten Jahren ein Umdenken ein, so dass klassische Reihenhauskonzepte und neue Stadthausentwürfe für Gründerzeitzbereiche marktfähig werden.

**Problem: hohe Verfügbarkeit von Bauland für Mehrfamilienhäuser bei geringer Nachfrage**

Wenn man die Baulandpotenziale für Ein- und Zweifamilienhäuser der aktuellen Neubautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüberstellt, dann umfassen diese das 14-15-fache der durchschnittlichen jährlichen Neubautätigkeit im Zeitraum der letzten drei Jahre (2000-2002) im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die verbindlich und unmittelbar nutzbaren Baurechte (B-Pläne und § 34 im unbeplanten Innenbereich) sind für das 6-7-fache der durchschnittlichen jährlichen Neubautätigkeit aufnahmefähig. Rein quantitativ bestehen somit keine Hinweise

**Baulandpotenziale für ein Vielfaches der aktuellen Bautätigkeit, aber zu hohes Preisgefälle zum Umland**

auf eine Baulandknappheit. Diese Globalbetrachtung ignoriert freilich die Segmentierung des Marktes nach verschiedenen Kriterien. So sind die Baulandpreise trotz deutlich gesunkener Nachfrage nur moderat gesunken. Das Preisgefälle zum Umland ist immer noch hoch – eine anhaltende Triebfeder für die Suburbanisierung.

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

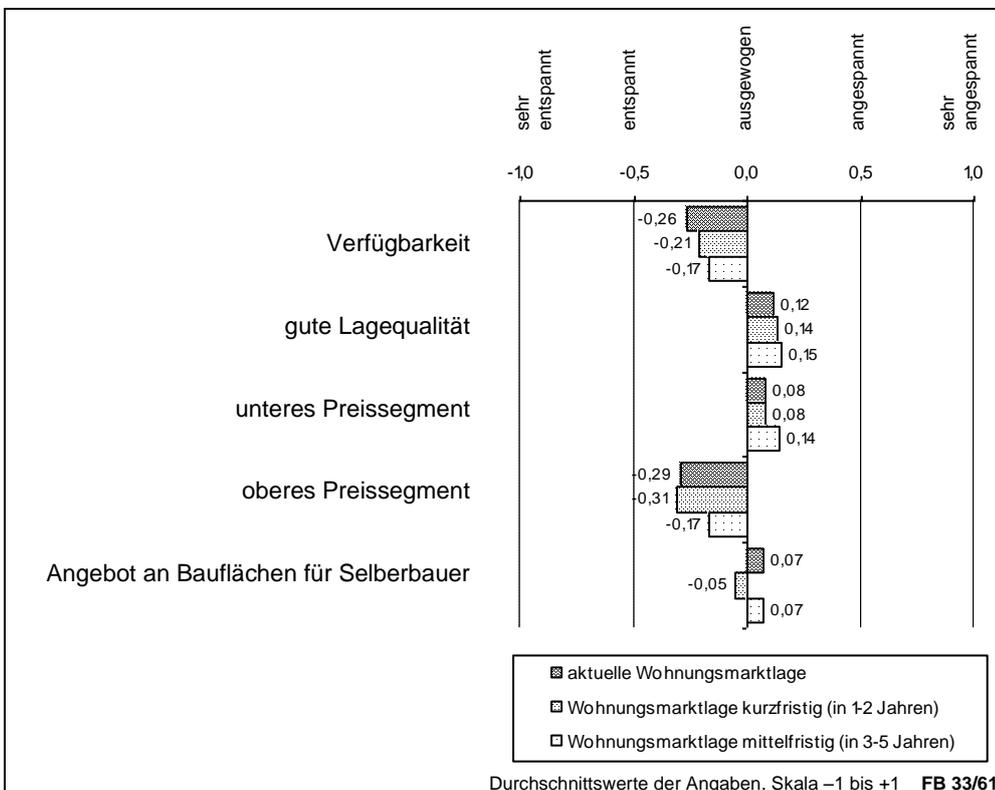
	in 1-2-Familienhäusern WE		in Mehrfamilienhäusern WE	
Baurecht in Bebauungsplänen (§§ 30, 33, 34 BauGB)	1.954	32%	1.106	33%
Baurecht aufgrund § 34 BauGB in klassischen Baulücken	746	12%	990	30%
Bebauungsplan in Arbeit ohne Baurecht	872	14%	1082	32%
zusätzliche Flächen aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen	403	7%	95	3%
potenzielle Einfamilienhausstandorte in Großwohnsiedlungen	440	7%	0	-
Planungsabsicht FNP	626	10%	70	2%
Planungsabsicht FNP, die zukünftig entfallen soll (Vorschlag)	991	16%	0	-
<b>Baulandpotenziale insgesamt</b>	<b>6.032</b>		<b>3.343</b>	

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

Das Wohnungsmarktbarometer (Abbildung 4.6) zeigt aus Sicht der Akteure eine ausgewogene Marktlage bei Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser, für die in den nächsten Jahren keine Veränderung erwartet wird. Eine leichte Entspannung herrscht bei der Verfügbarkeit und im oberen Preissegment. Anspannungstendenzen gibt es bei guter Lagequalität, im unteren Preissegment und beim Angebot von Flächen für Selberbauer. Jedoch ist in Kombination dieser drei Merkmale mit einer angespannten Marktlage zu rechnen, die eine Triebfeder für die zwar deutlich verringerte, aber dennoch vorhandene Suburbanisierung im Umland Halles bildet.

**ausgewogene Marktlage bei Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser**

**Abbildung 4.6: Aktuelle und künftige Marktsituation bei Wohnbauland für 1-2-Familienhäuser: Einschätzung durch Wohnungsmarktakeure**



### 4.3 Überblick zur Entwicklung des Immobilienmarkts und der Baulandpotenziale

Die Datenbasis des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist unzureichend für gesicherte Aussagen, aber dennoch unverzichtbar. Die Preise für Immobilien bzw. Grundstücke zeigen 2002 einen Rückgang in vielen Marktsegmenten. Ausnahmen sind moderate Preisanstiege bei alterschlossenen Grundstücken für individuellen Wohnungsbau im Stadtumland und bei Eigentumswohnungen älterer Baujahre. Mehrfamilienhausgrundstücke wiesen einen starken Preisverfall auf; die Preisentwicklung bei Mehrfamilienhäusern ist nicht interpretierbar. Die Baulandpotenziale sind quantitativ und summarisch betrachtet hoch. Sie umfassen fast 9.400 Wohnungen, darunter über 6.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies ist das 14-15-fache der durchschnittlichen jährlichen Neubautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Marktlage bei Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser stellt sich aus Sicht der Wohnungsmarkttakteure als ausgewogen dar. Trotzdem bleibt das Baulandpreisgefälle zum Umland hoch.

Indikator	Tendenz
durchschnittlicher Kaufpreis Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	↘
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhausgrundstücke	↘
durchschnittlicher Kaufpreis 1-2-Familienhäuser	↘
durchschnittlicher Kaufpreis Mehrfamilienhäuser	k. A.
durchschnittlicher Kaufpreis Eigentumswohnungen	→

## 5. Wohnungsmarktentwicklung

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

### 5.1. Mieten

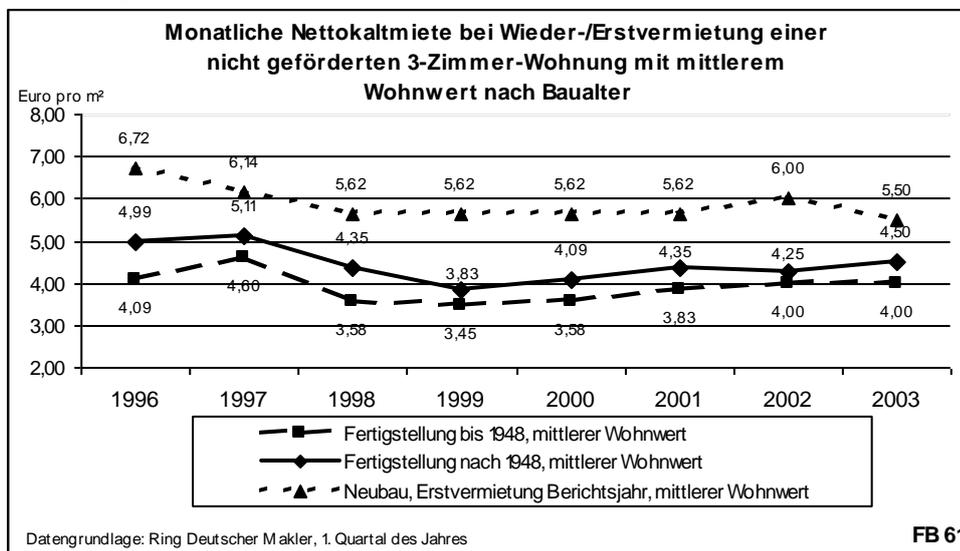
Die aktuelle Marktsituation schlägt sich insbesondere bei den neu abgeschlossenen Mieten nieder. Es werden daher die Mieten für Neuvermietungen analysiert, die vom Ring Deutscher Makler (RDM) für unterschiedliche Wohnqualitäten und Baualtersgruppen jeweils im 1. Quartal des Jahres differenziert erhoben werden.

In Abbildung 5.1 ist die Entwicklung der monatlichen Nettokaltmiete bei Neuvermietung (Wieder- und Erstvermietung) für eine nicht geförderte Dreizimmerwohnung mit mittlerem Wohnwert für unterschiedliche Baualtersklassen seit 1996 dargestellt. Die Entwicklung präsentiert sich in Abhängigkeit von den Baualtersklassen verschieden. So wiesen die Wiedervermietungen ihren Tiefpunkt im Jahre 1999 auf und sind seitdem leicht gestiegen. In 2003 sind nur die nach 1948 errichteten Wohnungen von der Steigerung betroffen, während die bis 1948 errichteten Altbauwohnungen im Preis stagnieren. Die Neuvermietungen frisch fertiggestellter Wohnungen haben ihren Tiefpunkt erst in diesem Jahr erreicht, nachdem sie in 2002 angestiegen waren. Die verschiedenen Marktsegmente zeigen eine Tendenz zur Konvergenz. Bei der Interpretation sind die Umrechnungs- und Rundungseffekte durch die Euroeinführung in 2002 zu beachten. Insgesamt ist bei Beachtung der Datenvalidität das Mietniveau als konstant zu charakterisieren. Ein eindeutiger Trend ist in 2003 nicht erkennbar.

**Auswertung der Mieten für Neuvermietungen**

**RDM: etwa konstantes Mietniveau**

Abbildung 5.1:



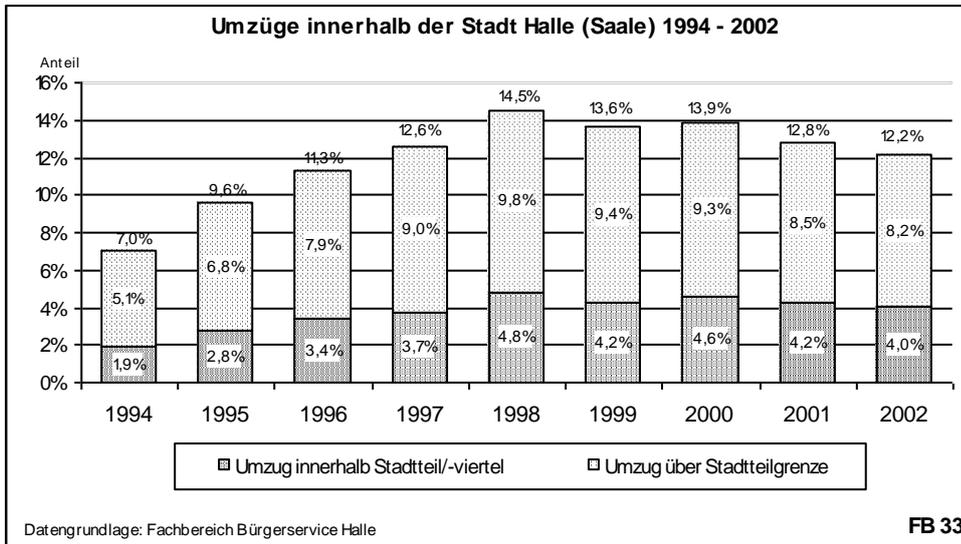
### 5.2 Fluktuation und Wohnzufriedenheit

Die innerstädtische Umzugsquote ist ein besonders gut geeigneter Indikator, um die Anspannung des Wohnungsmarktes zu erfassen und frühzeitig Richtungswechsel festzustellen (Frühwarnindikator). Der Anstieg der innerstädtischen Mobilität innerhalb einer engen Spanne von 1994 bis 1998 verdeutlicht die starke Entspannungstendenz des Wohnungsmarktes (Abbildung 5.2). Von 1998 bis 2000 bewegte sich die innerstädtische Mobilität auf hohem Niveau, was die anhaltende

**innerstädtische Mobilität von hohem Niveau aus rückläufig**

Entspannung bzw. die Überangebotssituation widerspiegelt. Seit 2001 geht sie leicht zurück. Dies ist vermutlich eine Folge rückläufiger Bevölkerungsverluste bzw. stagnierender Haushaltszahlen bei niedriger Bautätigkeit und ersten Wohnungsabrissen. Zugleich haben die meisten Haushalte, die eine Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse durch Umzug anstrebten, die entspannte Wohnungsmarktlage in den vergangenen Jahren genutzt (siehe Wohnzufriedenheit). Damit kann von einer Trendwende bei der Umzugshäufigkeit gesprochen werden.

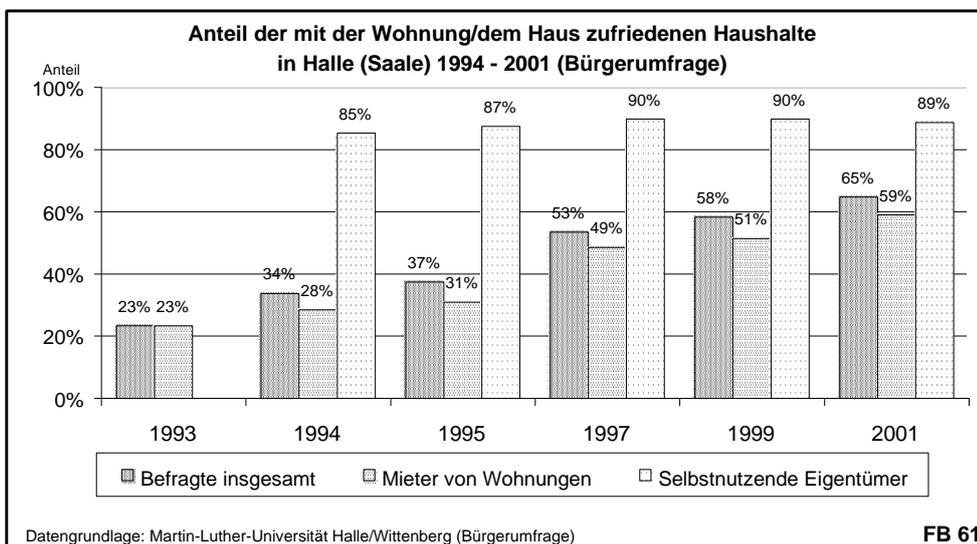
Abbildung 5.2:



Mit der Realisierung der Wohnvorstellungen im Rahmen der hohen Umzugsaktivität der Hallenser Haushalte und der Aufwertung des Bestandes durch die Vermieter erhöhte sich die Wohnzufriedenheit der Hallenser Bürger erheblich (Abbildung 5.3). Gemäß der Bürgerumfrage war 1993 nur etwa ein Viertel (23%) der Haushalte mit der Wohnung bzw. dem Haus zufrieden, im Jahr 2001 waren es knapp zwei Drittel (65%). Viele sind in ihre „Wunschwohnung“ gezogen. Während die selbstnutzenden Eigentümer schon immer eine hohe Wohnzufriedenheit zeigten, nahm sie bei den Mietern stark zu. Zurückgegangen ist insbesondere der Anteil der teilweise zufriedenen/ unzufriedenen Bewohner. Jedoch ist auch der „harte Kern“ der dezidiert unzufriedenen Bewohner gesunken. In 2001 ist das nur noch jeder 6. Mieter und jeder 16. Eigentümer. Damit wird zudem die hohe Bedeutung des Wohneigentums für die Stadt(politik) unterstrichen.

**Wohnzufriedenheit erheblich gestiegen**

Abbildung 5.3:



### 5.3 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand in Halle (Saale) wird von der Stadtverwaltung in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen und durch Vor-Ort-Erhebungen ermittelt. Die letzte umfassende Vor-Ort-Erhebung war jedoch im Jahre 2001. Die Leerstandsangaben für 2002 sind demzufolge mit Unsicherheit behaftet. Dies betrifft die Wohnungsbestände der privaten und sonstigen Eigentümer, die besonders hohe Anteile am Wohnungsbestand in den Altbau- und Gründerzeitgebieten haben. In 2002 ist der Leerstand erneut gewachsen, jedoch mit ca. 1.000 Wohnungen deutlich geringer als im Jahr 2001 (Tabelle 5.2). Die Leerstandsquote betrug zum Jahresende 2002 etwa 20%. Die Wohnungsunternehmen in genossenschaftlicher und kommunaler Eigentumsform haben einen Anteil am Gesamtleerstand von 58%. In ihren Beständen liegt die Leerstandsquote mit 22% etwas über der Leerstandsquote insgesamt. Die Leerstandsquote bei privaten und sonstigen Eigentümern, darunter den Zwischenerwerb, liegt mit 18% etwas darunter.

**auch in 2002 leicht  
gestiegener Leerstand**

Der mit 3,6 Tausend WE deutliche Anstieg des Leerstandes seit März 2001 steht im Widerspruch zur Entwicklung der Haushaltszahlen und zur Entwicklung des Wohnungsbestandes. Die Haushaltszahl hat von April/Mai 2001 bis April/Mai 2002 laut Mikrozensus nur leicht um 1,1 Tsd. abgenommen, der Wohnungsbestand hat sich seit Ende 2000 um 2,3 Tsd. WE verringert, so dass die Leerstandszahl am Jahresende 2002 nicht gestiegen sein dürfte. Ursache für diese Divergenz ist, dass im Wohnungsbestand die mit einer Abrissgenehmigung behafteten Wohnungen herausgenommen sind, der Abriss jedoch meist noch nicht vollzogen ist, so dass diese Wohnungen in der Leerstandserhebung noch enthalten sind. Zudem sind alle drei Datengrundlagen mit Unsicherheiten im Bereich von mehr als tausend Einheiten verbunden. An der Klärung dieses Datenproblems wird gearbeitet. Prognostisch müsste der Leerstand bei nur leichtem Sinken der Haushaltszahlen und deutlicher Verringerung des Wohnungsbestandes durch Abriss sinken.

**Tabelle 5.2: Wohnungsleerstand in Halle (Saale)**

Erhebungsstand ca.	31.03.2001	31.12.2001	31.12.2002		
			gesamt	Wohnungs- unternehmen	private u. sonstige Eigentümer
Anzahl leerstehender Wohnungen	26.599	29.176	30.178	17.608	12.570
Anteil leerstehender Wohnungen am jeweiligen Bestand	17%*	19%	20%	22%	18%
Anteil der Eigentümergruppen am gesamten Leerstand				58%	42%
Veränderung absolut		2.577	1.002		
Veränderung relativ		10%	3%		

\*bezogen auf den Bestand am 31.12.2000

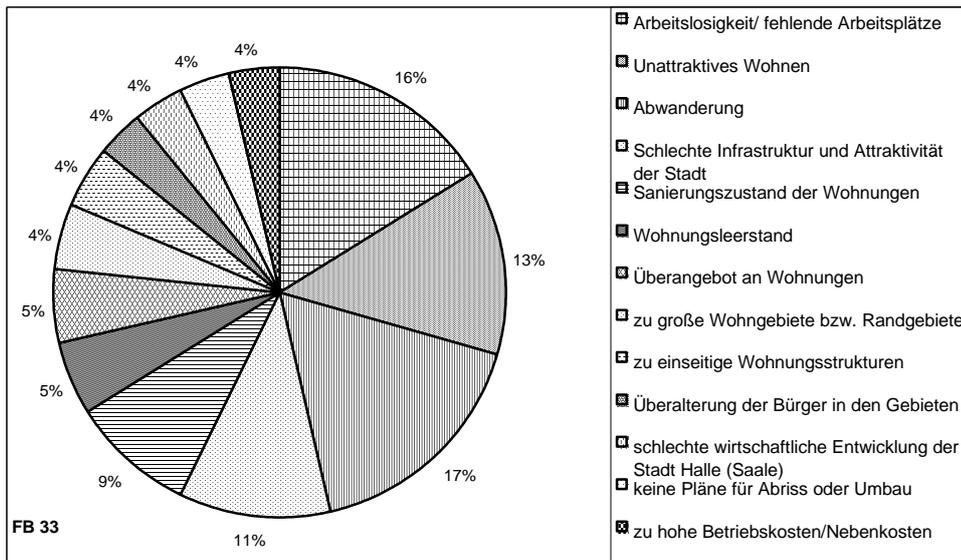
### 5.4 Merkmale des Hallenser Wohnungsmarktes aus Sicht der Wohnungsmarktakteure (Wohnungsmarktbarometer 2003)

Zunächst wurden in einer offenen Frage Hauptprobleme des Hallenser Wohnungsmarktes von den Akteuren erfragt (Abbildung 5.4). Fünf dominante Probleme kristallisierten sich heraus:

- die Abwanderung der Bevölkerung (17%),
- die anhaltend hohe Arbeitslosigkeit bzw. fehlende Arbeitsplätze (16%),
- ein als unattraktiv eingeschätztes Wohnen in Halle (Saale) (13%),
- eine schlechte Infrastruktur und Attraktivität der Stadt (11%) und
- der Sanierungszustand der Wohnungen (9%).

Anschließend sollten die Wohnungsmarktakteure für verschiedene Merkmale einschätzen, ob diese für den Hallenser Wohnungsmarkt typisch, zum Teil typisch oder nicht typisch sind (Tabelle 5.3).

**Abbildung 5.4: Hauptprobleme des Hallenser Wohnungsmarktes aus Sicht der Wohnungsmarktakeure**



Bezogen auf die *Vermietungssituation* wurden Leerstände im unsanierten Bestand deutlich hervorgehoben, während diese im sanierten Bestand nur zum Teil typisch sind. Steigende Nebenkosten sind typisch, die Nettokaltmieten stagnieren. Die Einschätzung hat sich gegenüber der Befragung in 2002 nicht verändert.

Bezogen auf *spezielle Mietergruppen* wird deren Situation zum Teil als schwierig angesehen. Dies betrifft große Familien und Wohngemeinschaften, Aussiedler und Ausländer und Geringverdiener. In der Befragung 2002 wurden hier weniger Schwierigkeiten gesehen. „Schwierige Mieter“ und hohe Ansprüche der Mieter an die Wohnungen sind für den haleschen Wohnungsmarkt z. T. typisch, wobei das Wohnungsmarktbarometer die Sichtweise der Vermieter repräsentiert. Ein hoher Anspruch der Vermieter bei der Mieterauswahl wird dagegen überwiegend nicht gesehen. Das Ergebnis ist identisch mit der Vorjahresbefragung.

Für die *Entwicklung von Stadtvierteln* wird nahezu einheitlich eingeschätzt, dass die Lage der Wohnung immer wichtiger wird. In geringerem Maße betrifft dies auch die Ausstattung mit infrastrukturellen Einrichtungen. Eine zunehmende soziale Segregation (Rückgang der sozialen Mischung) ist zum Teil typisch für die Stadtviertel. Die Einschätzung ist identisch mit der Vorjahresbefragung.

Die *Lage des Wohnungsbaus* ist nach Ansicht der Befragten unverändert durch eine geringere Neubautätigkeit im Eigentumssektor und insbesondere im Mietwohnungssektor geprägt. Die Verfügbarkeit von geeignetem Bauland wird besser eingeschätzt als 2002, aber dennoch als nur z. T. typisch.

Insgesamt wird die Typisierung des Wohnungsmarktes durch die Wohnungsmarktakeure von der entspannten Situation auf dem Mietwohnungsmarkt bzw. von der Überangebotssituation geprägt. Die zunehmende Bedeutung der Lage deutet darauf hin, dass die Auswirkungen räumlich sehr unterschiedlich eingeschätzt werden und Gebiete ohne Lagequalität unter wachsenden Problemdruck geraten. Der Vergleich mit der Vorjahresbefragung (Wohnungsmarktbarometer 2002) zeigt, dass sich die Entspannung des Wohnungsmarktes bisher kaum verändert hat.

**Leerstände im unsanierten Bestand, steigende Nebenkosten, stagnierende Mieten**

**z. T. Schwierigkeiten spezieller Mietergruppen**

**Lage zunehmend wichtiger**

**geringe Neubautätigkeit typisch**

### 5.5 Aktuelle u. künftige Lage am Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarometer 2003)

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

**Tabelle 5.3: Merkmale des Hallenser Wohnungsmarktes aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarometer 2002)**

Merkmal ist für den Hallenser Wohnungsmarkt ...			
	typisch	zum Teil typisch	nicht typisch
<b>Vermietungssituation</b>			
Leerstände im sanierten Wohnungsbestand	13%	<b>67%</b>	21%
Leerstände im unsanierten Wohnungsbestand	<b>92%</b>	8%	0%
Steigende Nebenkosten	<b>74%</b>	21%	5%
Steigende Nettokaltmieten	3%	32%	<b>65%</b>
Sinkende Nettokaltmieten	16%	<b>41%</b>	<b>43%</b>
<b>Mietergruppen und -auswahl</b>			
Fehlen großer bezahlbarer Wohnungen für große Familien/ Wohngemeinschaften	21%	<b>51%</b>	28%
Spezielle Schwierigkeiten von Geringverdienern/Erwerbslosen bei der Wohnungssuche	31%	28%	<b>41%</b>
Spezielle Schwierigkeiten von Ausländern und Aussiedlern	24%	<b>38%</b>	<b>38%</b>
Immer mehr „schwierige“ Mieter (wegen ihres Verhaltens als Mieter/ Mitbewohner)	33%	<b>62%</b>	5%
Hohe Ansprüche der Vermieter bei der Mieterauswahl	8%	39%	<b>53%</b>
Hohe Ansprüche der Mieter an Qualität der Wohnungen	42%	<b>53%</b>	5%
<b>Entwicklung von Stadtvierteln</b>			
Zunehmende Segregation (soziale Mischung geht zurück)	38%	<b>56%</b>	5%
Lage der Wohnung/des Wohngebietes wird wichtiger	<b>74%</b>	21%	5%
Ausstattung mit infrastrukturellen Einrichtungen wird wichtiger	<b>47%</b>	<b>47%</b>	5%
<b>Wohnungsbau</b>			
Geeignetes Wohnbauland (Preis, Lage, Baurecht) verfügbar	15%	<b>59%</b>	26%
Hohe Neubautätigkeit im Mietwohnungssektor	3%	9%	<b>89%</b>
Hohe Neubautätigkeit im Eigentumssektor	3%	37%	<b>60%</b>

Insgesamt werden alle Marktsegmente als entspannt bewertet (Abbildung 5.5). Der Wohnungsmarkt insgesamt wird mit -0,6 als entspannt bewertet, mit zukünftig erwartetem leichten Rückgang der Entspannung in fast allen Segmenten. Die größte Marktentspannung wird bei unsanierten Mietwohnungen gesehen, insbesondere in Plattenbauweise (-0,9), aber auch in herkömmlicher Bauweise (-0,71). Bei den sanierten bzw. neu gebauten Mietwohnungen ist die Marktsituation etwa ausgewogen im Bereich der Neubauwohnungen ab 1990 und der Altbauten in herkömmlicher Bauweise. Eine Entspannung der Marktlage wird nur bei den Altbauwohnungen erwartet. Für die sanierten Plattenbauwohnungen stellt sich der Markt als entspannt dar (-0,57). Bei den Mietwohnungen ist auch die Zimmerzahl relevant für die Marktlage. Bei kleinen Wohnungen mit 1-2 Zimmern herrschen ausgewogene Marktverhältnisse, bei den größeren Wohnungen eine leichte Marktentspannung. Im Vergleich zu den Mietwohnungen ist die Marktlage im Eigentumsbereich weniger entspannt, was jedoch nur für 1-2-Familienhäuser gilt (-0,26). Eigentumswohnungen werden ähnlich bewertet wie Mietwohnungen insgesamt, jedoch mit positiveren Aussichten. Die Einschätzungen des Wohnungsmarktbarometers 2003 ähneln denen der Vorjahresbefragung.

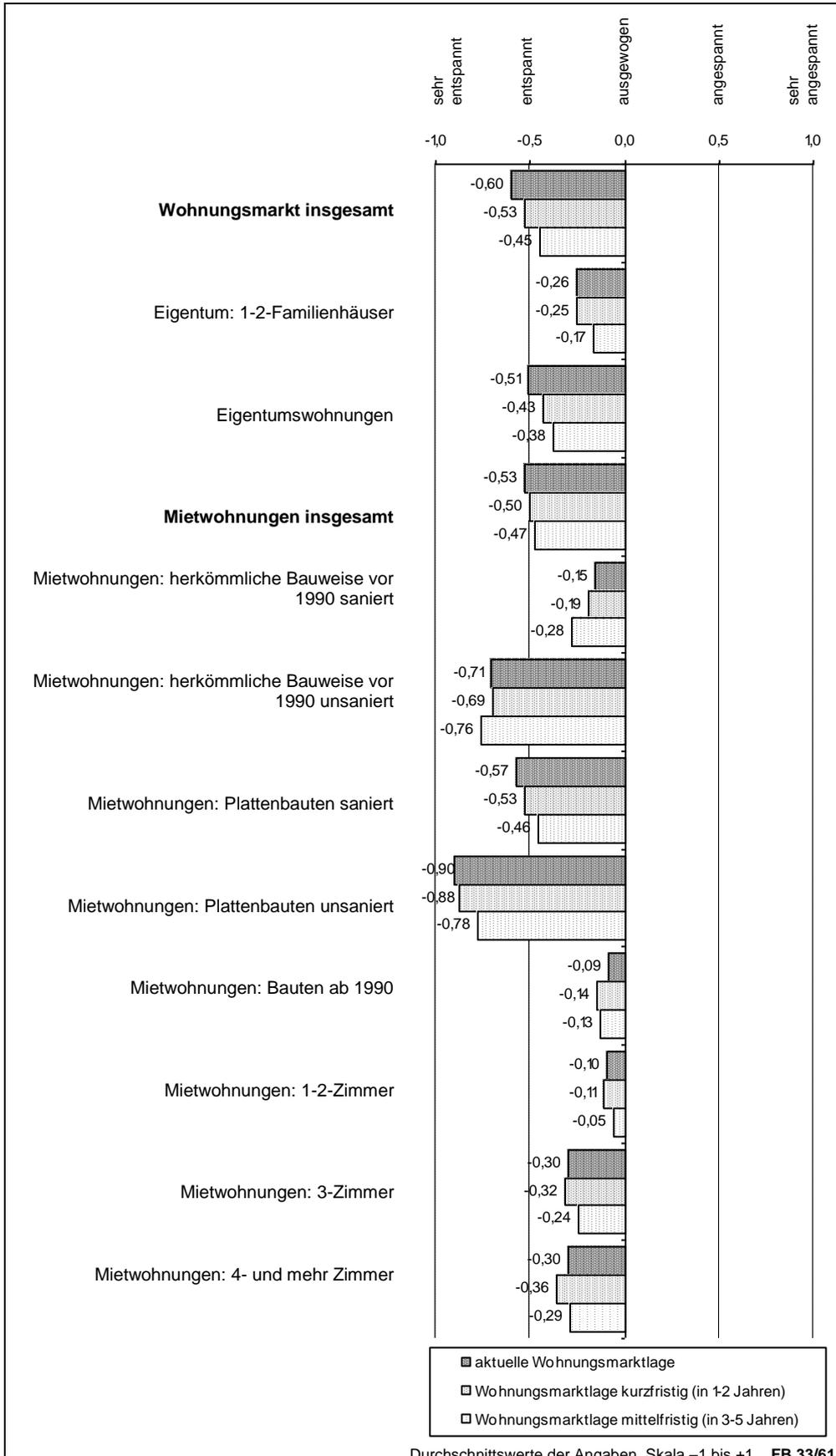
Weiterführend wurden die Wohnungsmarktakeure gebeten, die künftige Entwicklung des Leerstandes einzuschätzen (Abbildung 5.6). Die Analyse bedient sich ebenfalls der Durchschnittswerte zwischen -1 (stark steigend) und +1 (stark sinkend). Sowohl im Zeitraum der nächsten zwei Jahre als auch mittelfristig in drei bis fünf Jahren werden leicht steigende Leerstände erwartet (-0,43/-0,31). Die Einschätzung in den einzelnen Segmenten gleicht exakt der Einschätzung der Marktlage oben. Eine Fortsetzung der Polarisierung wird erwartet, da stark steigende Leerstände im unsanierten Mietwohnungsbereich erwartet werden und etwa gleich bleibende Leerstände bei Neubauwohnungen ab 1990, sanierten Altbauten, im Wohneigentum und bei kleinen Mietwohnungen mit 1-2 Zimmern.

**entspannter Markt in allen Segmenten; leichter Rückgang der Entspannung erwartet**

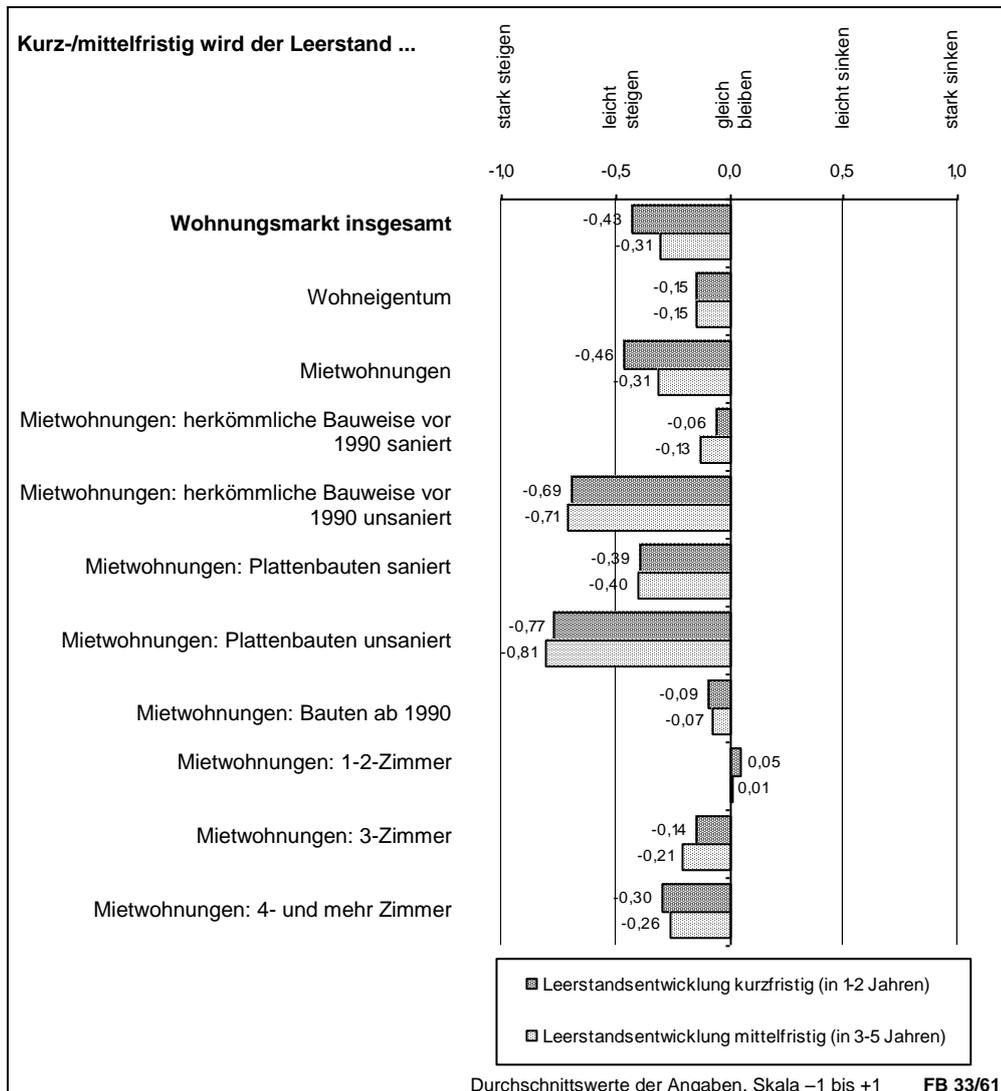
**größte Entspannung bei unsanierten Mietwohnungen, nahezu ausgewogen in Neubauten, sanierten Altbauten und 1-2-Familienhäusern**

**weiteres Leerstandswachstum und weitere Polarisierung der Leerstände erwartet**

**Abbildung 5.5: Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage nach Einschätzung der Wohnungsmarktakeure**



**Abbildung 5.6: Zukünftige Leerstandsentwicklung in Halle aus Sicht der Wohnungsmarktakeure**



## 5.6 Überblick zur Entwicklung des Wohnungsmarktes

Das Mietniveau ist insgesamt als konstant zu charakterisieren, mit baualtersklassenspezifischer Dynamik. Die Wiedervermietungsmieten von bis 1948 errichteten Altbauwohnungen mittleren Wohnwerts sind in 2003 konstant geblieben, bei Errichtung nach 1948 gestiegen und bei Neuvermietung frisch fertiggestellter Wohnungen gesunken. Die innerstädtische Mobilität (Umzugsquote innerhalb der Stadt) ist rückläufig, aber nach wie vor hoch. Mit der Realisierung der Wohnvorstellungen stieg die Wohnzufriedenheit der Hallenser Bürger in 2001. Im Jahr 2002 zeigen sich am Markt weiter wachsende Leerstände bzw. Angebotsüberhänge.

Indikator	Tendenz
Neuvermietungsmiete für 3-Zimmer-Wohnung mittleren Wohnwerts (RDM)	➔
Innerstädtische Mobilität (Umzugsquote innerhalb der Stadt)	➡
Wohnzufriedenheit	↗
Anteil leerstehender Wohnungen 2002	↗

Die Wohnungsmarktakeure bewerten den Wohnungsmarkt insgesamt im Durchschnitt als "entspannt". Die größte Entspannung herrscht bei unsanierten Mietwoh-



nungen, während der Markt von Mietwohnungen im Neubau und im sanierten Altbau sowie im Eigentum bei 1-2-Familienhäusern als nahezu ausgewogen eingeschätzt wird. In Zukunft werden leichte Rückgänge der Entspannung erwartet, jedoch noch weit entfernt von ausgeglichenen Marktverhältnissen. Ein weiteres Wachstum der Wohnungsleerstände und die weitere Polarisierung dieser Leerstände werden prognostiziert.

## 6. Teilräumliche Beobachtung

Der Schwerpunkt der Wohnungsmarktbeobachtung liegt auf der Identifizierung gesamtstädtischer Entwicklungstrends. Aufgrund des Stadtumbaus mit seinem stärkeren Eingriff in das Wohnungsangebot sind auch teilräumliche Entwicklungstendenzen von Interesse. Im Rahmen des Wohnungsmarktbeobachtungssystems wurden Indikatoren auf der Ebene der 43 Stadtteile erhoben, die der Stadt Halle (Saale) für stadtteilbezogene Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Die Stadt Halle (Saale) hat mit ihrem Integrierten Stadtentwicklungskonzept WOHNEN 2001 Gebietskategorien in Orientierung am Entwicklungsstand (umzustrukturieren/ konsolidiert) sowie dem Handlungsbedarf (mit/ohne Priorität) gebildet und die Stadtteile den Kategorien zugeordnet (Tabelle 6.1). Dem Tabellenband kann die Entwicklung in allen vier Gebietskategorien sowie den einzelnen Stadtvierteln entnommen werden. Der Wohnungsmarktbericht setzt den Schwerpunkt auf das Monitoring der Gebietskategorie mit Ballung der Problemlagen und hohem Handlungsbedarf, den *umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität*. In dieser Gebietskategorie konzentrieren sich die Maßnahmen und Mittel des Stadtumbaus. Auf Wunsch der Wohnungsmarktakteure wird dies untersetzt durch eine exemplarische Einzelanalyse der betreffenden Stadtviertel (ohne Gewerbegebiet Neustadt). Leitfrage ist, inwieweit sich der Wohnungsmarkt in den umzustrukturierenden Stadtteilen im Vergleich zur Gesamtstadt unterschiedlich entwickelt.

**Stadtumbau erfordert teilräumliche Beobachtung**

**Analyse unter Berücksichtigung der Prioritäten des Stadtumbaus**

**Tabelle 6.1: Zuordnung der Stadtteile zu den Gebietskategorien des Stadtumbaus**

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

In den umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität wohnten Ende 2002 mit 136.691 Personen mehr als die Hälfte der Hallenser (57,4%) (Tabelle 6.2). 97.640 Personen wohnten allein in den von Plattenbauten dominierten sechs Stadtvierteln (41,0% der Hallenser). Noch 1993 waren die Anteile 67,0% bzw. 53,1%. Die Plattenbaustandorte haben in den vergangenen Jahren massiv an Bevölkerung verloren und dennoch eine hohe Bedeutung für die Gesamtstadt.

**die meisten Einwohner in den umzustrukturierenden Stadtteilen mit Priorität**

### 6.1 Bevölkerungsentwicklung

Die umzustrukturierenden Stadtteile mit vorrangiger Priorität haben seit dem Beginn des Beobachtungszeitraumes 1993 61.445 Einwohner verloren (Tabelle 6.2). Rein rechnerisch übertrifft dies den Gesamtverlust der Stadt Halle (Saale) in diesem Zeitraum. Innerhalb dieser Gebietskategorie entwickeln sich die Stadtviertel sehr unterschiedlich (Abbildung 6.1). Karte 2 zeigt zusätzlich die Einwohnerentwicklung in den letzten beiden Jahren auf Stadtviertelebene in der Gesamtstadt. Während die beiden Innenstadtviertel seit 1997/98 wieder leichte Zuwächse haben, verlieren alle anderen Stadtviertel z. T. sehr stark an Bevölkerung. Die höchsten Verluste weist die Silberhöhe auf mit jährlich etwa 10% seit 1997. Der Maxi-

**sehr heterogene Bevölkerungsentwicklung zwischen Innenstadtvierteln und Plattenbaustadtvierteln**

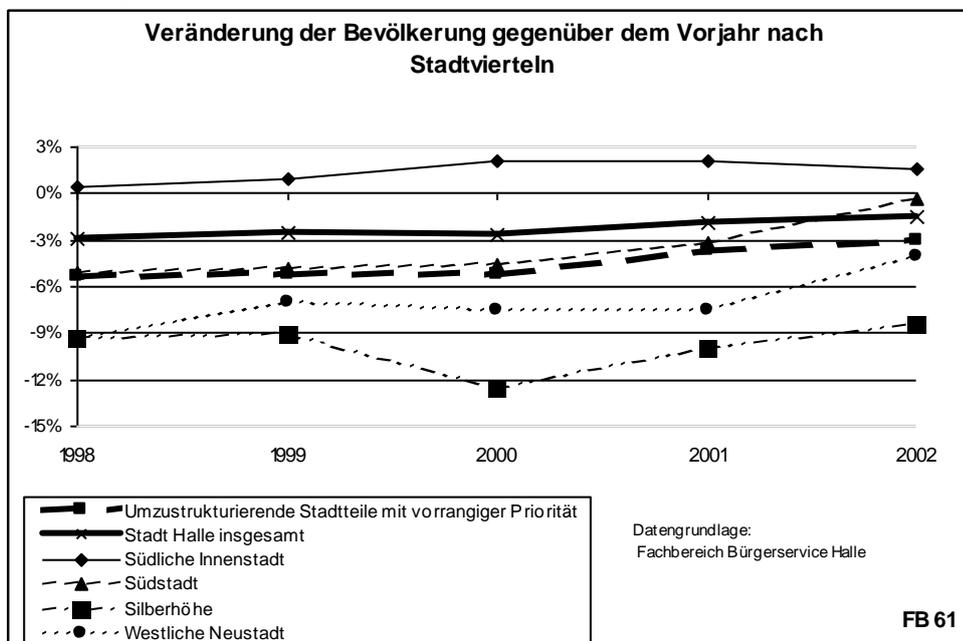
malverlust betrug im Jahr 2000 -12,6% (!!). Nicht viel günstiger stellt sich die Situation in der Westlichen Neustadt dar. Günstiger entwickelten sich die Nördliche Neustadt, die Südliche Neustadt und Heide-Nord/Blumenau. Der sich am besten entwickelnde Plattenbaustandort ist die Südstadt. Leichte Verluste weist ebenfalls das altstädtische Viertel Lutherplatz/Thüringer Bahnhof auf. Im vergangenen Jahr ist die Verlust- bzw. Zuwachsrate in fast allen Stadtvierteln der Gebietskategorie Umzustrukturieren mit Priorität zurückgegangen, d. h. ein Konvergenzprozess hat eingesetzt. Dies deutet möglicherweise eine Trendumkehr zu einem langsameren Schrumpfen der Plattenbaustandorte an. Insgesamt vollzieht sich das „Schrumpfen der Stadt Halle (Saale)“ nahezu ausschließlich in den umzustrukturierenden Stadtteilen. Es ist eng mit einem Strukturwandel am Wohnungsmarkt verbunden, der vom Wohnen im Plattenbau wegführt. Die planerische Einordnung der Gebiete ist insoweit korrekt.

**Tabelle 6.2: Einwohnerzahl der Stadtviertel 1993/1999-2002 (umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität)**

Gebietskategorie des Stadtbbaus/Stadtviertel	1993	1999	2000	2001	2002
Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität	198.136	154.572	146.400	140.986	136.691
<i>Südliche Innenstadt</i>	19.662	17.889	18.273	18.661	18.967
<i>Nördliche Innenstadt</i>	12.637	11.808	12.054	12.395	12.363
<i>Lutherplatz/Thüringer Bahnhof</i>	8.922	8.183	8.027	7.847	7.701
<i>Südstadt</i>	24.409	20.118	19.186	18.568	18.495
<i>Silberhöhe</i>	37.161	25.306	22.125	19.917	18.234
<i>Nördliche Neustadt</i>	25.859	19.044	17.949	17.230	16.463
<i>Südliche Neustadt</i>	25.948	20.019	18.904	18.624	17.993
<i>Westliche Neustadt</i>	31.996	23.053	21.328	19.725	18.929
<i>Heide-Nord/Blumenau</i>	11.542	9.137	8.539	8.002	7.526
<b>Stadt Halle insgesamt</b>	<b>295.741</b>	<b>253.224</b>	<b>246.450</b>	<b>241.710</b>	<b>237.951</b>

Datengrundlage: Fachbereich Bürgerservice

**Abbildung 6.1**



Die Veränderung der Bevölkerung aufgrund der natürlichen Entwicklung wies 2002 – wie im Vorjahr – in allen Gebietskategorien und Stadtvierteln keine großen Unterschiede auf. Die unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung ist im wesentlichen auf große Unterschiede der Wanderungen zurückzuführen (Tabelle 6.3). Die *umzustrukturierenden Stadtteile mit vorrangiger Priorität* verloren an Bevölkerung aufgrund innerstädtischer Wanderungen und von überdurchschnittlichen Verlusten

**Unterschiede der Bevölkerungsentwicklung wegen Wanderungen**



bei Wanderungen über die Stadtgrenze. Bei beiden Wanderungskomponenten sind die Bevölkerungsverluste im Vergleich zu den beiden vorangegangenen Jahren jedoch rückläufig und nähern sich der gesamtstädtischen Entwicklung wieder an. Ob diese verringerte Polarisierung zwischen den Gebietstypen des Stadtbbaus bzw. den Stadtvierteln für die gesamtstädtische Entwicklung günstig ist oder nicht, kann im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung nicht bewertet werden, sollte aber Beachtung finden.

**Tabelle 6.3: Faktoren der Bevölkerungsentwicklung**

Gebietskategorie des Stadtbbaus	Jahr	Veränderung der Bevölkerung im lfd. Jahr	darunter aufgrund ...		
			Natürlicher Entwicklung	Wanderung über Stadtgrenze	Innerstädtischer Wanderung
Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität	2002	-3,0%	-0,3%	-1,7%	-1,0%
	2001	-3,7%	-0,2%	-2,2%	-1,3%
	2000	-5,3%	-0,2%	-3,0%	-2,0%
Stadt Halle insgesamt	2002	-1,6%	-0,3%	-1,2%	0,0%
	2001	-1,9%	-0,2%	-1,6%	0,0%
	2000	-2,7%	-0,3%	-2,3%	-0,1%

Summenabweichungen wegen Rundungen möglich  
Datengrundlage: Fachbereich Bürgerservice Halle (Saale)

## 6.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur in den *umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität* ist in 2002 durch eine geringfügig jüngere Bevölkerung als im gesamtstädtischen Durchschnitt gekennzeichnet (Tabelle 6.4). Zwischen den einzelnen Stadtvierteln dieses Stadtbautyps sind die altersstrukturellen Unterschiede groß. Die beiden Innenstadtviertel weisen eine erheblich jüngere Bevölkerung auf mit sehr hohen Anteilen bei den 20-40-Jährigen. Dagegen ist die Südstadt durch einen sehr hohen Anteil von Bewohnern mit 60 Jahren und älter gekennzeichnet, der fast 14 Prozentpunkte über dem städtischen Durchschnitt liegt. Für die anderen Plattenbau-Stadtviertel sind die leicht erhöhten Anteile der 40-60-Jährigen markant. Dabei handelt es sich zumeist um die standorttreuen Erstbezieher der Siedlungen.

**große Unterschiede in der Altersstruktur**

**Tabelle 6.4: Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung der Stadtviertel 2002 (umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität)**

Gebietskategorie des Stadtbbaus/Stadtviertel	Anteil der Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren			
	0-20	20-40	40-60	60 u. älter
Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität	18,1%	27,8%	28,5%	25,6%
<i>Südliche Innenstadt</i>	20,8%	38,4%	22,7%	18,0%
<i>Nördliche Innenstadt</i>	18,4%	42,2%	22,1%	17,2%
<i>Lutherplatz/Thüringer Bahnhof</i>	16,5%	30,3%	22,7%	30,5%
<i>Südstadt</i>	13,3%	19,8%	26,8%	40,2%
<i>Silberhöhe</i>	19,3%	23,2%	33,4%	24,1%
<i>Nördliche Neustadt</i>	18,9%	24,3%	34,0%	22,8%
<i>Südliche Neustadt</i>	19,8%	27,3%	29,0%	24,0%
<i>Westliche Neustadt</i>	16,2%	23,2%	32,1%	28,5%
<i>Heide-Nord/Blumenau</i>	21,2%	24,9%	30,1%	23,8%
Stadt Halle insgesamt	17,5%	28,0%	27,8%	26,7%

Datengrundlage: Fachbereich Bürgerservice Halle (Saale)

Die Entwicklung der Altersstruktur wird bei einem Vergleich mit dem Ausgangsjahr der Beobachtung 1993 deutlich (Tabelle 6.5). Damals war die Bevölkerung in den umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität deutlich jünger als im städtischen Durchschnitt. Die beiden Innenstadtviertel wiesen schon einen erhöhten Anteil bei den 20-40-Jährigen auf. Die Südstadt war jedoch weit weniger überaltert als heute mit einem hohen Wert bei den 40-60-Jährigen. Den größten Anteil 60-Jähriger und älter erreichte das Viertel Lutherplatz/Thüringer Bahnhof. Die

**markante Alterung der Plattenbau-Stadtviertel seit 1993**



Mehrzahl der Plattenbau-Stadtviertel war durch eine deutlich jüngere Bevölkerung als im städtischen Schnitt gekennzeichnet. Die jüngste Bevölkerung wiesen die zuletzt fertiggestellten Plattenbausiedlungen Silberhöhe und Heide-Nord auf. Die DDR-Wohnungspolitik schlug sich 1993 deutlich in der Altersstruktur nieder. Während die jungen Haushaltsgründer bzw. jungen Familien zu DDR-Zeiten in den Plattenbau zogen, ziehen sie heute überwiegend in die Altstadtviertel.

**Tabelle 6.5: Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung der Stadtviertel 1993 (umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität)**

Gebietskategorie des Stadtumbaus/Stadtviertel	Anteil der Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren			
	0-20	20-40	40-60	60 u. älter
Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität	25,0%	30,9%	29,2%	14,9%
<i>Südliche Innenstadt</i>	24,9%	33,9%	22,4%	18,8%
<i>Nördliche Innenstadt</i>	25,1%	35,6%	21,8%	17,5%
<i>Lutherplatz/Thüringer Bahnhof</i>	17,8%	31,8%	21,7%	28,7%
<i>Südstadt</i>	18,0%	22,7%	35,9%	23,4%
<i>Silberhöhe</i>	30,8%	33,6%	23,4%	12,2%
<i>Nördliche Neustadt</i>	22,0%	28,9%	39,7%	9,4%
<i>Südliche Neustadt</i>	25,0%	31,1%	32,3%	11,6%
<i>Westliche Neustadt</i>	25,5%	29,3%	32,9%	12,3%
<i>Heide-Nord/Blumenau</i>	31,5%	37,1%	18,3%	13,1%
Stadt Halle insgesamt	23,0%	30,2%	28,4%	18,4%

Datengrundlage: Fachbereich Bürgerservice Halle (Saale)

Bei Betrachtung der Entwicklung der Altersstruktur im Zeitraum der letzten fünf Jahre (Tabelle 6.6) haben die *umzustrukturierenden Stadtteile mit vorrangiger Priorität* die größten absoluten Bevölkerungsverluste (-35%) bei den unter 20-Jährigen hinnehmen müssen. Zusätzlich haben sie starke Verluste bei den zwei folgenden Altersgruppen (-25%). Lediglich bei den Einwohnern ab 60 Jahre gibt es ein leichtes Plus. Mit diesem beschleunigten Alterungsprozess nähert sich dieser Stadtumbautyp dem gesamtstädtischen Altersdurchschnitt an. In 2002 sind diese Trends etwas abgeschwächt gegenüber 2001.

**Tabelle 6.6: Veränderung der Alterstruktur der Bevölkerung in den umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität**

Einwohner im Alter von ...	Veränderung ....					1997-2002
	zum Vorjahr					
	1998	1999	2000	2001	2002	
<b>Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrang. Priorität</b>						
0 bis unter 20 Jahren	-9%	-9%	-9%	-7%	-7%	-35%
20 bis unter 40 Jahren	-6%	-7%	-7%	-5%	-4%	-25%
40 bis unter 60 Jahren	-3%	-3%	-4%	-3%	-2%	-25%
60 Jahren und mehr	0%	2%	2%	3%	2%	9%
<b>Stadt Halle insgesamt</b>						
0 bis unter 20 Jahren	-6%	-6%	-6%	-5%	-5%	-25%
20 bis unter 40 Jahren	-3%	-3%	-4%	-3%	-2%	-14%
40 bis unter 60 Jahren	-4%	-3%	-4%	-3%	-2%	-15%
60 Jahren und mehr	1%	3%	3%	3%	2%	11%

Datengrundlage: Fachbereich Bürgerservice Halle (Saale)

### 6.3 Wohnungsangebot und Bautätigkeit

Der drastische Rückgang der Bautätigkeit in Halle (Saale) vollzog sich in 2002 in gleichem Ausmaß in den *umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität* (Tabelle 6.7). Unerwartet ist der überproportional starke Anstieg der Baugenehmigungen in diesem Stadtumbautyp. Falls daraus in den Folgejahren eine deutlich erhöhte Bautätigkeit resultieren sollte, ist die Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungskonzept zu überprüfen. Die erteilten Abrissgenehmigungen konzentrieren



sich wunschgemäß zu über 95% in den *umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität*. Die Intensität der Abgangsgenehmigungen pro Kopf hat sich gegenüber 2001 verdoppelt. Demgegenüber begann der tatsächliche Abriss in 2002 verzögert, weil die Förderbescheinigungen aus dem Stadtumbau-Ost-Programm erst zum Jahresende 2002 erteilt werden konnten. In den Plattenbaugebieten – zu den anderen Baustrukturtypen kann eine Übersicht erst in der Wohnungsmarktbeobachtung 2003 hergestellt werden – wurden in den vergangenen beiden Jahren 387 Wohnungen abgerissen, ausschließlich in der Großwohnsiedlung Silberhöhe. Die erteilten Abrissgenehmigungen übersteigen den Vollzug um fast das Zehnfache. Eine nennenswerte Abrisstätigkeit hat erst im laufenden Jahr begonnen.

**sehr hohe Zahl von  
Abrissgenehmigungen,  
aber verzögerter Abriss  
in 2002**

**Tabelle 6.7: Anzahl der Baufertigstellungen, Baugenehmigungen, Abrissgenehmigungen und vollzogener Abrisse in den umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität (Angaben in WE)**

Gebietskategorie des Stadtumbaus	Baufertigstellung		Baugenehmigung		Abrissgenehmigung		vollzogener Abriss in Plattenbaugebieten	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität	108	50	33	161	1.254	2.388	215	172
<i>Wohnungen pro 1.000 Einwohner</i>	<i>0,8</i>	<i>0,4</i>	<i>0,2</i>	<i>1,2</i>	<i>8,9</i>	<i>17,5</i>	<i>1,6</i>	<i>1,3</i>
Stadt Halle insgesamt	942	515	490	728	1.378	2.485	215	172
<i>Wohnungen pro 1.000 Einwohner</i>	<i>3,9</i>	<i>2,2</i>	<i>2,0</i>	<i>3,1</i>	<i>5,6</i>	<i>10,4</i>	<i>0,9</i>	<i>0,7</i>
Anmerkung: Summenabweichungen der Gebietskategorien zum Gesamtstadtwert wegen fehlender räumlicher Zuordnung Datengrundlage: Fachbereich Bürgerservice Halle (Saale)								

Der Wohnungsleerstand ist im vergangenen Jahr in dem hier betrachteten Stadtumbautyp deutlich gestiegen und liegt mit einer Quote von 24% überdurchschnittlich hoch (Tabelle 6.8). Lediglich die *konsolidierten Stadtteile ohne Priorität* konnten sich von diesem Leerstandswachstum abkoppeln. Alle Stadtviertel (bis auf die Südliche Innenstadt) im Stadtumbautyp *umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität* sind vom Leerstandswachstum betroffen oder weisen stagnierende Leerstände auf. Besonders stark war das Wachstum in Silberhöhe und Heide-Nord/Blumenau. Trotz der tendenziell positiven Bevölkerungsentwicklung in den beiden Innenstadtvierteln hat deren Leerstandsquote ein bedenklich hohes Niveau von 28%. Die Leerstände im Altbaubereich sind jedoch strukturell durch Verfall der Bausubstanz zu DDR-Zeiten angelegt.

**starkes  
Leerstandswachstum  
und überdurchschnittliche  
Leerstandsquoten**

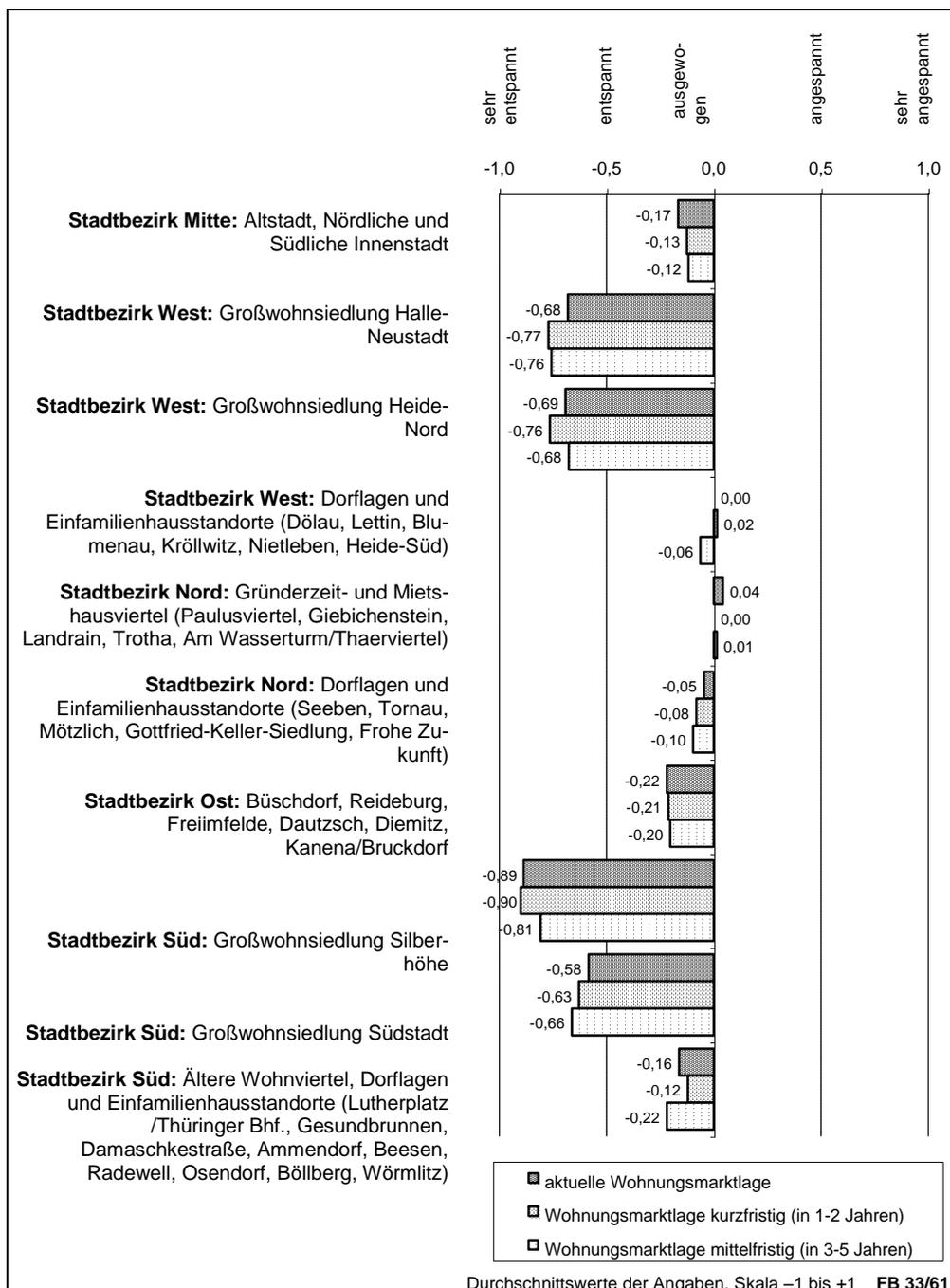
**Tabelle 6.8: Entwicklung des Wohnungsleerstandes der Stadtviertel (umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität)**

Gebietskategorie des Stadtumbaus/Stadtviertel	Wohnungsleerstand (WE)				
	31.03.2001	31.12.2001	31.12.2002	Quote 2002	Tendenz
Umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität	19.522	20.647	22.170	24%	↗
<i>Südliche Innenstadt</i>	3.329	3.984	3.665	28%	↘
<i>Nördliche Innenstadt</i>	2.361	2.676	2.706	28%	→
<i>Lutherplatz/Thüringer Bahnhof</i>	1.009	1.152	1.177	20%	→
<i>Südstadt</i>	1.308	1.379	1.403	12%	→
<i>Silberhöhe</i>	4.110	3.907	4.932	37%	↗
<i>Nördliche Neustadt</i>	1.991	1.959	2.172	20%	↗
<i>Südliche Neustadt</i>	1.879	1.699	1.858	16%	↗
<i>Westliche Neustadt</i>	2.949	3.221	3.290	25%	→
<i>Heide-Nord/Blumenau</i>	586	670	967	21%	↗
Stadt Halle insgesamt	26.599	29.176	30.178	20%	↗
Datengrundlage: Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz					

### 6.4 Teilräumliche aktuelle und künftige Lage am Wohnungsmarkt aus Sicht der Wohnungsmarktakeure (Wohnungsmarktbarometer 2003)

Die Wohnungsmarktakeure wurden gebeten, die aktuelle und voraussichtliche Lage am Hallenser Wohnungsmarkt für verschiedene Teilräume der Stadt einzuschätzen (Abbildung 6.3). Die Abgrenzung der Teilräume erfolgte zunächst auf Basis der vier Stadtbezirke. Innerhalb der Stadtbezirke wurden homogene Gruppen aus Stadtvierteln anhand ihrer Bebauungsstruktur gebildet, sofern damit eine Mindest-Marktgröße erreicht wurde. Eine weitere Unterteilung der Stadtbezirke Mitte und Ost war deswegen nicht möglich.

**Abbildung 6.3: Teilräumliche aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage nach Einschätzung der Wohnungsmarktakeure**



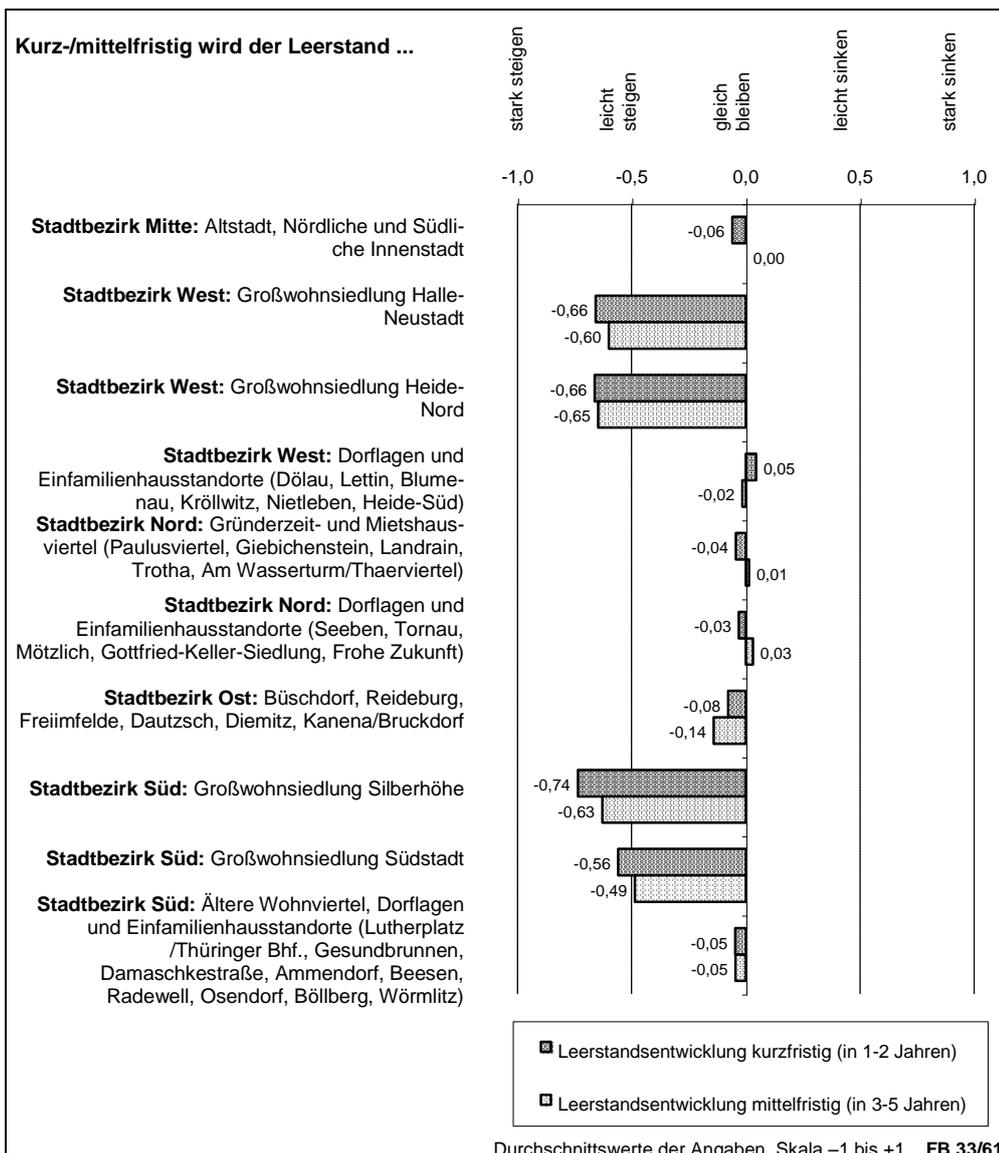
Die Einschätzungen der Marktlage schwanken deutlich um den gesamtstädtischen Wert von -0,6 („entspannt“). Eine Polarisierung wird gesehen zwischen den Großwohnsiedlungen einerseits und allen anderen Teilräumen andererseits. Eine tendenziell sehr entspannte Wohnungsmarktlage herrscht in allen Großwohnsiedlungen, darunter insbesondere in der Silberhöhe (-0,89), gefolgt von Heide-Nord und Halle-Neustadt. In der Großwohnsiedlung Südstadt stellt sich die Lage etwas günstiger dar (-0,58). Als ausgewogen wird der Markt im gesamten Stadtbezirk Nord sowie in den Dorflagen und Einfamilienhausstandorten im Stadtbezirk West um die Dölauer Heide eingeschätzt. Mit leichten Entspannungstendenzen werden der Stadtbezirk Mitte, der Stadtbezirk Ost und die älteren Wohnviertel, Dorflagen und Einfamilienhausstandorte im Stadtbezirk Süd bewertet. Gravierende Veränderungen werden in Zukunft nicht erwartet.

Auch zur künftigen Entwicklung der Leerstände wurde um eine teilräumliche Einschätzung gebeten. Die Polarisierung der Wohnungsmarktlage widerspiegelt sich auch in dieser Prognose. Für alle Großwohnsiedlungen werden tendenziell stark steigende Leerstände erwartet, wiederum an erster Stelle in Silberhöhe (-0,74), gefolgt von Heide-Nord und Halle-Neustadt. Günstiger ist wiederum die Südstadt. In allen anderen Stadträumen werden gleich bleibende Leerstände prognostiziert.

**Polarisierung der Wohnungsmarktlage zwischen Großwohnsiedlungen und anderen städtischen Teilräumen**

**weiteres Leerstandswachstum nur in den Großwohnsiedlungen erwartet**

**Abbildung 6.4: Teilräumliche zukünftige Leerstandsentwicklung in Halle aus Sicht der Wohnungsmarkttakteure**



## 6.5 Überblick zur teilräumlichen Entwicklung

In Orientierung an den Prioritäten des Stadtumbaus liegt der Fokus der Betrachtung auf den umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität. Diese verloren in 2002 weiter an Bevölkerung, jedoch etwas geringer als in den Vorjahren. Sie verloren sowohl aufgrund von Wanderungen über die Stadtgrenze als auch durch innerstädtische Wanderungen in andere Gebietskategorien. Trotz insgesamt rückläufiger Bevölkerung stieg die Zahl der Einwohner im Alter von 60 Jahren und mehr leicht; bei den anderen Altersgruppen nahm sie ab. Die Wohnungsbautätigkeit ist in umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität rückläufig und sehr gering. Allerdings gibt es einen starken Anstieg bei den Baugenehmigungen, so dass in diesem Jahr mit einem Anstieg der Fertigstellungen zu rechnen ist. Zwar nahm die Zahl der Abrissgenehmigungen in 2002 sehr stark zu – der vollzogene Abriss ist jedoch verzögert in Gang gekommen und wird erst in 2003 nennenswerte Größenordnungen erreichen. Der Leerstand stieg in den umzustrukturierenden Stadtteilen mit vorrangiger Priorität in 2002 überproportional weiter.

Indikator für umzustrukturierende Stadtteile mit vorrangiger Priorität	Tendenz
Bevölkerung 2002	↘
Bevölkerungsrückgang 2002	↗
Anzahl Bewohner 60 Jahre und älter	↗
Anzahl Bewohner unter 60 Jahren	↘
Fertiggestellte Wohnungen 2002	↘
Baugenehmigungen 2002	↗
Abrissgenehmigungen 2002	↗
vollzogener Abriss in Plattenbaugebieten 2002	↘
Anteil leerstehender Wohnungen 2002	↗

Die Wohnungsmarktakeure diagnostizieren eine deutliche Polarisierung der Marktlage zwischen den Großwohnsiedlungen, in denen eine deutliche Entspannung herrscht und allen anderen städtischen Teilräumen mit einer tendenziell ausgewogenen Marktlage. Ein weiteres Anwachsen der Wohnungsleerstände wird zukünftig nur in den Großwohnsiedlungen erwartet.



## 7. Vergleich von Prognose und Planung zur tatsächlichen Entwicklung

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

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Halle (Saale) verlief günstiger als in der Planung zugrunde gelegt. Die positive Abweichung ist jährlich gewachsen, d. h. die Stadt Halle (Saale) verliert langsamer an Bevölkerung. Die Einwohnerzahl lag im Jahr 2002 um 3.551 Einwohner (1,5%) über der von der Stadt beauftragten IWI-Prognose und um 530 Einwohner (0,2%) über der Prognose des Statistischen Landesamtes von 2001. Letztere hat sich in den letzten zwei Jahren als zutreffender erwiesen als die IWI-Prognose im Auftrag der Stadt Halle (Saale) (Tabelle 7.1).

**kontinuierliche Prüfung  
von Planannahmen und  
-aussagen**

**Einwohnerzahl günstiger  
als prognostiziert**

**Tabelle 7.1: Prognostizierte und tatsächliche Entwicklung der Bevölkerung 2000-2002**

	2000	2001	2002
<b>Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung</b>	246.450	241.710	237.951
<b>IWI Leipzig: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung</b>	246.100	239.900	234.400
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung (abs.)	350	1.810	3.551
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung (in %)	0,1%	0,8%	1,5%
<b>Statist. Landesamt: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung</b>	247.871	241.973	237.421
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung (abs.)	-1.421	-263	530
Differenz tatsächliche/prognostizierte Entwicklung (in %)	-0,6%	-0,1%	0,2%

Die Baufertigstellungen lagen im Jahr 2002 geringfügig unter den in der Planung im Jahresdurchschnitt der Jahre 2001 bis 2010 erwarteten 560 Wohnungen (-8%) (Tabelle 7.2). Große Abweichungen gibt es dagegen in der Zusammensetzung der Baufertigstellungen. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden in wesentlich geringerem Umfang als erwartet fertiggestellt (-43%). Dagegen liegen die Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern auch im vergangenen Jahr noch deutlich über den Erwartungen (+65%).

**zu wenige Fertigstellungen  
in 1-2-Familienhäusern,  
mehr als erwartet in  
Mehrfamilienhäusern**

**Tabelle 7.2: Erwartete und tatsächliche Baufertigstellungen 2001/2002**

Merkmal	Wohnungen*		
	insgesamt	In 1-2-FH	In MFH
<b>Erwartet:</b> Baufertigstellungen 2001-2010 insgesamt	5.600	3.800	1.800
Baufertigstellungen - Jahresdurchschnitt	560	380	180
<b>2001:</b> Tatsächliche Baufertigstellung 2001	942	407	551
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (abs.)	382	27	371
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (in %)	68%	7%	206%
<b>2002:</b> Tatsächliche Baufertigstellung 2002	515	218	297
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (abs.)	-45	-162	117
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung (in %)	-8%	-43%	65%

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

Die vollzogenen Wohnungsabbrüche in der Stadt Halle (Saale) lagen im Jahr 2002 wie schon in 2001 deutlich unter der geplanten Abrissquote. Zwar ist die Zahl der Abrissgenehmigungen sehr hoch, doch der Vollzug verlief in 2002 verzögert (Tabelle 7.3). Erst zum Jahresende 2002 konnten Förderbescheinigungen aus dem

**Abbrüche auch in 2002  
noch deutlich unter  
den Erwartungen**



Stadtumbau-Ost-Programm erteilt werden, so dass für 2003 erstmals eine hohe Abbruchquote erwartet wird. Ein Monitoring über die Abrisstätigkeit konnte bisher jedoch erst für die Plattenbaugebiete aufgebaut werden, die den Hauptanteil der Wohnungsabgänge seit 2001 stellen. Gegenüber den für 2001 und 2002 geplanten Abrissen von 3.400 WE konnten erst 387 WE umgesetzt werden. Gegenüber den Planungsannahmen im Stadtentwicklungskonzept WOHNEN 2001 ist ein „Abrisstau“ von ca. 3.000 WE entstanden.

**Tabelle 7.3: Geplante Abbrüche und tatsächliche Abgänge von Wohnungen 2001/2002**

	Wohnungen
<b>Planung:</b> Abbrüche 2001-2010	17.600
Abbrüche 2001-2004 (disproportionale Verteilung Teilphasen)	6.800
Abbrüche Jahresdurchschnitt 2001-2004	1.700
<b>2001:</b> Abriss von Wohnungen in Plattenbaugebieten 2001	215
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	-1.485
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (in %)	-87%
<b>2002:</b> Abriss von Wohnungen in Plattenbaugebieten 2002	172
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (abs.)	-1.528
Differenz tatsächliche/erwartete Entwicklung für Jahreswert (in %)	-90%

Bei den Prognosen und Planungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes WOHNEN 2001 kam es zu Über- und Unterschätzungen, die den Stellenwert eines guten Monitorings des Stadtumbaus aufzeigen. Die Einwohnerzahl und insbesondere die Haushaltszahl liegt deutlich über den Erwartungen. Hier ist eine Korrektur in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes erforderlich. Dies bedingt erfreulicherweise ein geringeres Wachstum der Leerstände als befürchtet. Der tatsächliche Abriss von Wohnungen ist jedoch später zum Tragen gekommen als angenommen, so dass die großen Leerstände nicht so schnell abgetragen werden können. Das geplante Abrissvolumen bedarf dennoch keiner Korrektur, da es nur 58% der zum Jahresende 2002 existierenden Leerstände umfasst. Die Baufertigstellungen haben dagegen im letzten Jahr einen Einbruch unter das mittelfristig erforderliche Maß – insbesondere vor dem Hintergrund geringerer Bevölkerungsverluste – erlebt. Sollten weiterhin deutlich mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als erwartet und zu wenige Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf den Markt kommen, werden daraus ebenfalls Konsequenzen für das Stadtentwicklungskonzept zu ziehen sein. Angesichts der auch in Zukunft hohen Leerstände im Mietwohnungsbereich ist dies eine problematische Entwicklung.

**Abweichungen der  
Entwicklung von den  
Prognosen bedingen  
Korrekturbedarf**

## 8. Zusammenfassende Bewertung

Die Lage auf dem Hallenser Wohnungsmarkt ist nach wie vor schwierig. Es gibt aber positive Entwicklungstendenzen, die als Signalwirkung für den Prozess des Stadtumbaus wichtig sind:

- Bevölkerungsverluste und Abwanderungen weisen eine deutlich rückläufige Tendenz auf,
- Die Zahl der Abrissanträge ist sehr stark angestiegen, so dass die Trendumkehr zu sinkenden Wohnungsbeständen und Leerständen wahrscheinlich ab 2003 vollzogen wird.

Andererseits ist der Wohnungsmarkt auch im vergangenen Jahr durch zahlreiche negative Faktoren gekennzeichnet: Auf der Nachfrageseite sind Abwanderungen und rückläufige Einwohnerzahlen in der Stadt zu verzeichnen, die Einkommen der Haushalte haben sich durch rückläufige Erwerbstätigenzahlen und einen Anstieg der Haushalte ohne Arbeitseinkommen nur wenig verändert. Auf der Angebotsseite stiegen die Angebotsüberhänge bzw. die Leerstände trotz gesunkener Neubautätigkeit. Der tatsächliche Wohnungsabriss ist erst verzögert in Gang gekommen. Entsprechend bewerten die Wohnungsmarktakteure den Wohnungsmarkt insgesamt als "entspannt" bis "sehr entspannt". Das Investitionsklima wird in den meisten Segmenten als "schlecht" bis "sehr schlecht" eingeschätzt.

Der Wohnungsmarkt hat den Zenit der Entspannung bzw. der Überangebotssituation noch nicht überschritten, da die Indikatoren noch keine eindeutige Entwicklungsrichtung anzeigen:

- die innerstädtische Mobilität als Gradmesser der Entspannung ist in 2001 und 2002 leicht rückläufig,
- die Tendenz zur Wohnflächensteigerung der Haushalte ist auch in 2001 ungebrochen,
- der Anteil der mit der Wohnung/dem Haus zufriedenen Haushalte weist steigende Tendenz auf, was darauf hindeutet, dass die Haushalte ihre Wohnvorstellungen weiterhin verwirklichen und ihren Wohnstandard verbessern,
- bei Neuvermietungen stagnieren die Nettokaltmieten in 2002,
- die Leerstände sind in 2002 noch gestiegen.

Möglicherweise lässt sich im nächsten Wohnungsmarktbericht eine Trendaussage treffen.