

hallesaale
HÄNDELSTADT

Ergebnis eines kontinuierlichen Monitorings

Dr. Steffen Fliegner
Fachbereich Planen

WOHNUNGSMARKTBERICHT
der Stadt Halle (Saale) 2018

Fachbereich Planen



hallesaale
HÄNDELSTADT



WOHNUNGSMARKTBERICHT DER
STADT HALLE (SAALE) 2018

DATENBAND

Fachbereich Einwohnerwesen



Regelmäßiger Turnus aller zwei bis drei Jahre

Datenquellen

- „amtliche Daten“; Fachbereich Einwohnerwesen, Statistisches Landesamt
- Einwohnerumfragen
- Wohnungsmarktbarometer (Befragung der Marktteilnehmer)

Gliederung des Berichtes

1. Allgemeine Rahmendaten zum Wohnungs- und Immobilienmarkt
2. Wohnungsnachfrage
3. Wohnungsangebot
4. Immobilienmarkt und Baulandangebot
5. Wohnungsmarktentwicklung

6. Teilräumliche Beobachtung

→ Fokus des Vortrages

7. Der hallesche Wohnungsmarkt aus Expertensicht
8. Hallesche Wohnungsmarktdaten im Städtevergleich

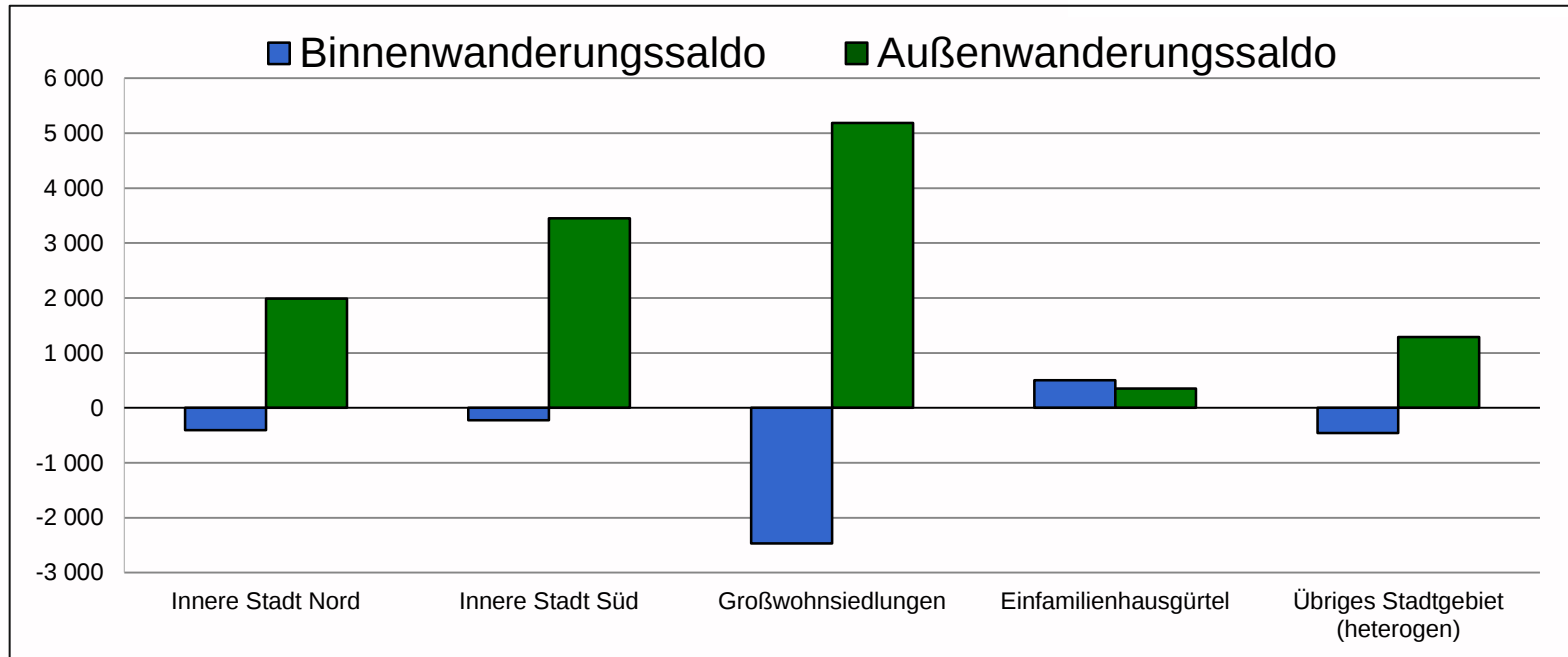
- Starke Differenzierung der Einwohnerentwicklung 2013 bis 2017 bei deutlichem gesamtstädtischen Wachstum
- Profiteure:
 - Innere Stadt
 - Einfamilienhausgebiete
 - Großwohnsiedlungen

Einwohnerentwicklung nach Stadtvierteln in Halle (Saale)

Einwohnerentwicklung zwischen 31.12.2013 und 31.12.2017



Einwohnerentwicklung der Gesamtstadt
3,61 % Gewinn

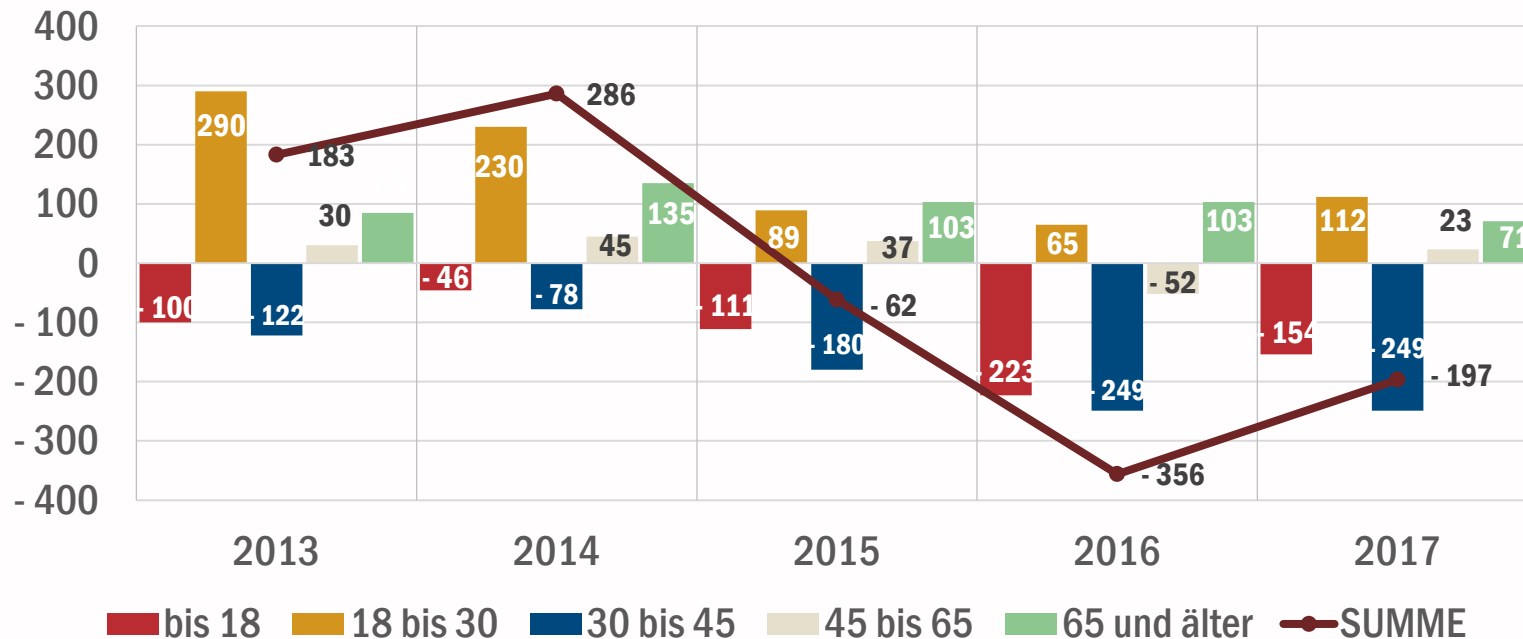


sehr unterschiedliche teilträumliche Wanderungsbilanzen

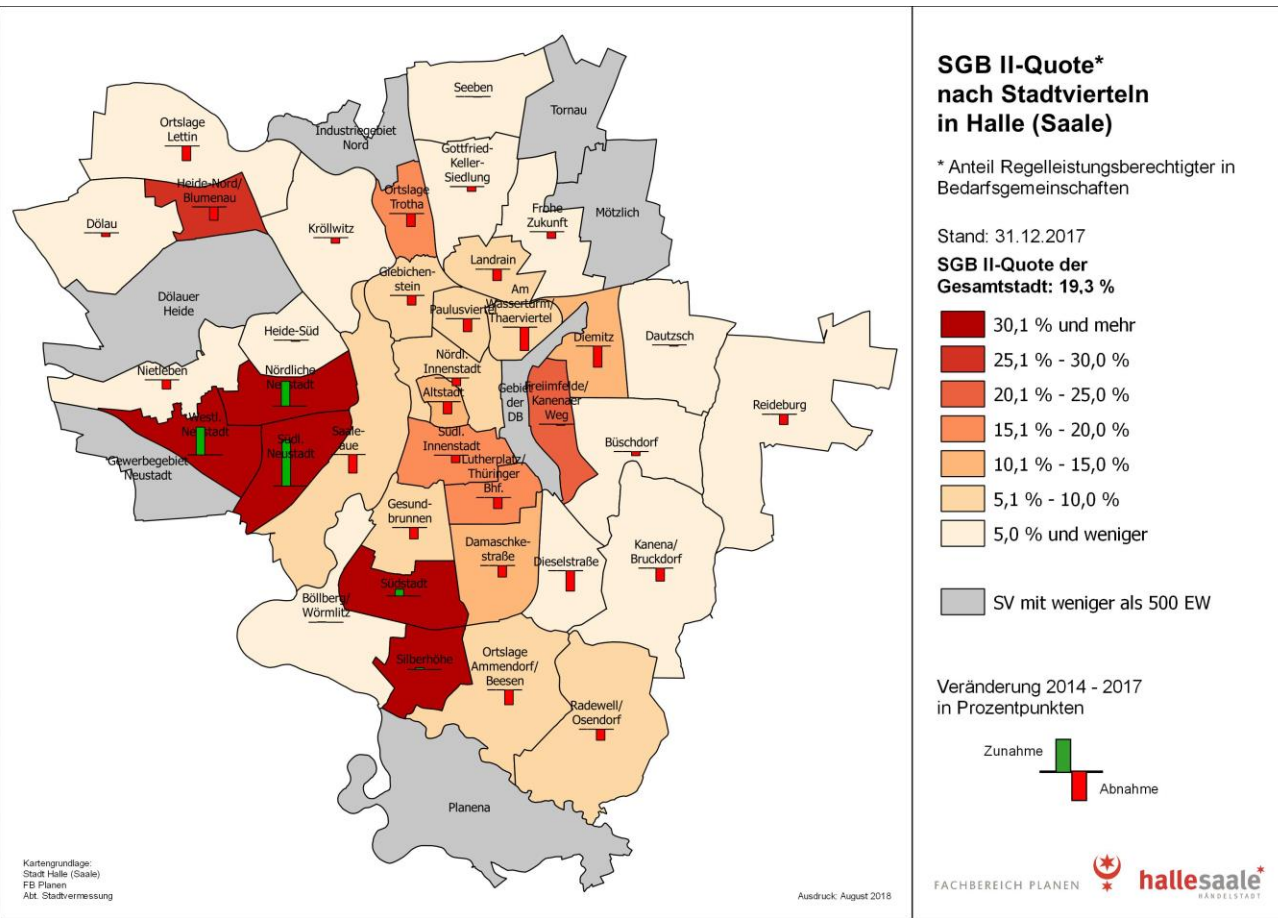
Veränderung des Anteils der Altersgruppen in Gebietskategorien der Stadt Halle (Saale) 2012 - 2017 in Prozentpunkten

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

Wanderungssaldo Halle (Saale) - Saalekreis

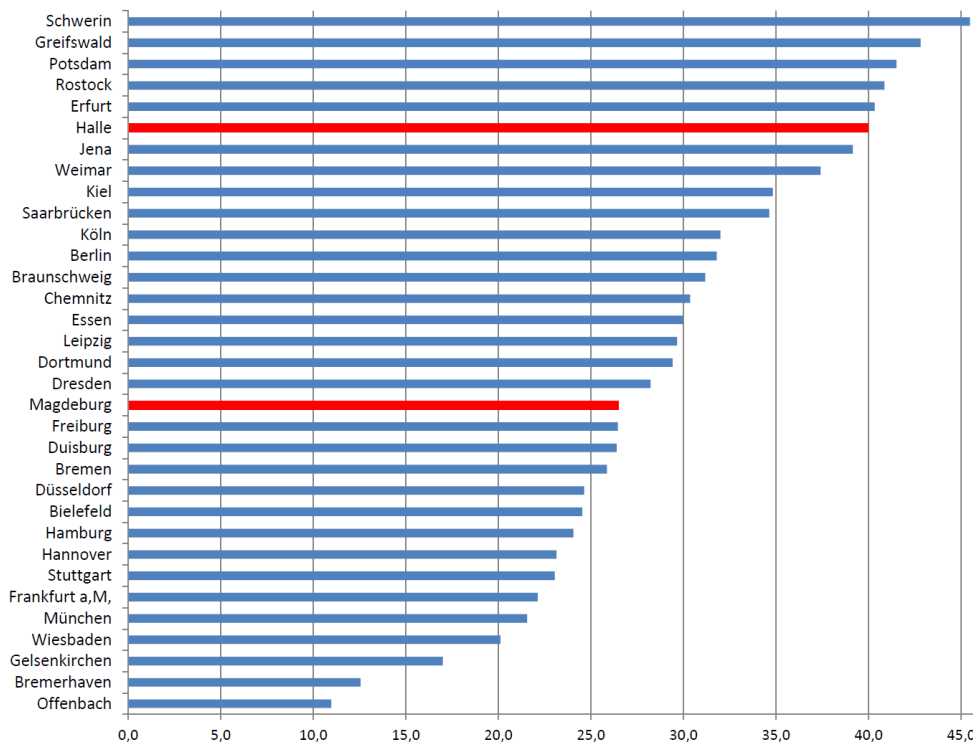


Quelle: Stadt Halle (Saale), Timourou



- Polarisierung zwischen der Großwohnsiedlung Neustadt und den anderen Stadtvierteln
 - in Neustadt steigen die Quoten stark ...
 - ... im Rest der Stadt sinken sie fast überall
- **Monitoring als Frühwarnsystem**
- Halle als sozial polarisierte Stadt
- ... hat auch politische Folgen (Wahlverhalten)

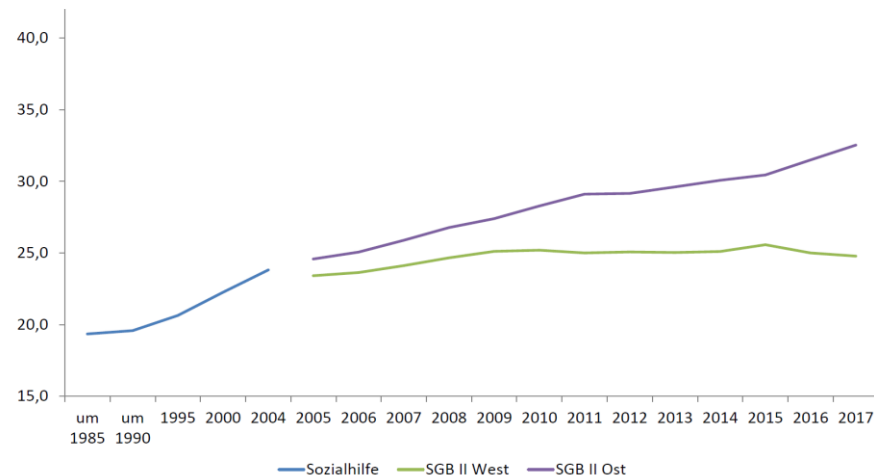
Soziale Segregation von Armen (SGB-II-Empfänger) in ausgewählten Städten (2017) •



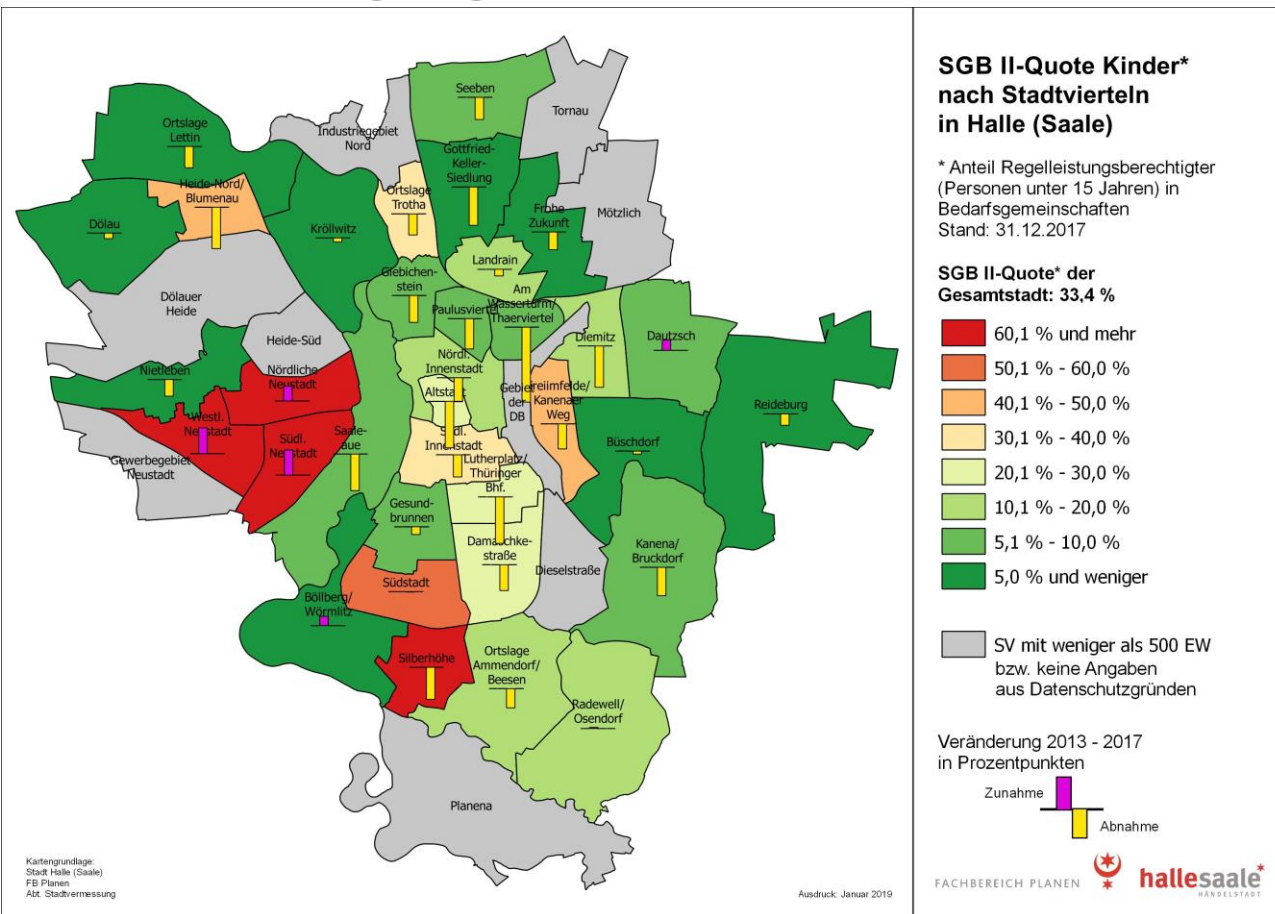
Studien Prof. Helbig belegen für ostdeutsche Städte negative Spitzenwerte Segregation

- eine Ursache: Ballung preiswerter Bestand am Stadtrand (Großwohnsiedlungen)
- Halle gehört zu negativer Spitzengruppe

Entwicklung der sozialen Segregation (SI SGB-II-Empfänger) in 85 deutschen Städten 1985-2017

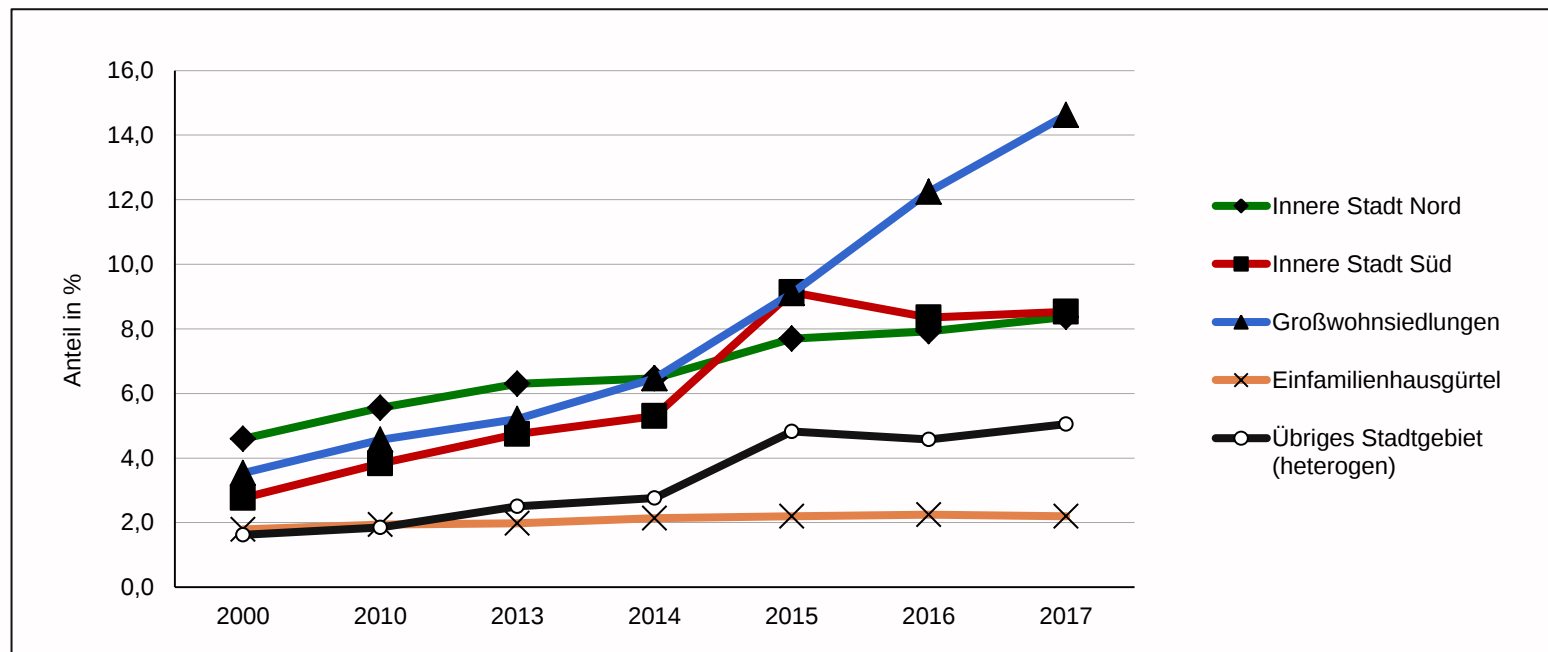


Quelle: Vortrag Prof. Helbig Ausschuss für Stadtentwicklung 28.02.2019



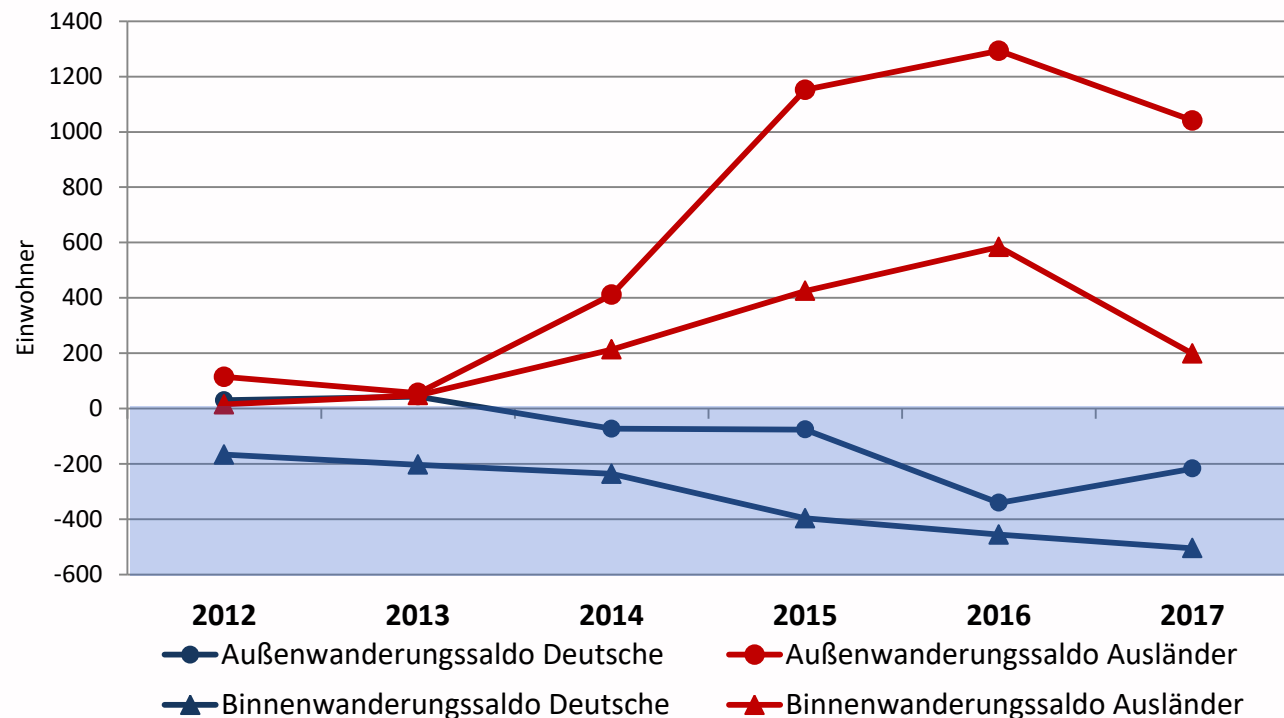
- Segregation armer Kinder ist deutlich stärker als Segregation der Gesamtbevölkerung ausgeprägt (ca. + 10 Prozentpkt.)
- Nachbarschaften mit > 50% armen Kindern haben definitiv negative Effekte auf die späteren Lebenschancen (vgl. WZB 2018)
- starke Zunahme der Segregation zwischen 2013 und 2017
- Neustadt hat Spitzenwerte SGB II-Quote Kinder von 61 bis 75%!
- deutlich sinkende Werte in fast allen anderen Stadtvierteln
- extrem niedrige Werte <5% in EFH-Gebieten/Dorflagen

Entwicklung des Ausländeranteils nach Gebietskategorien



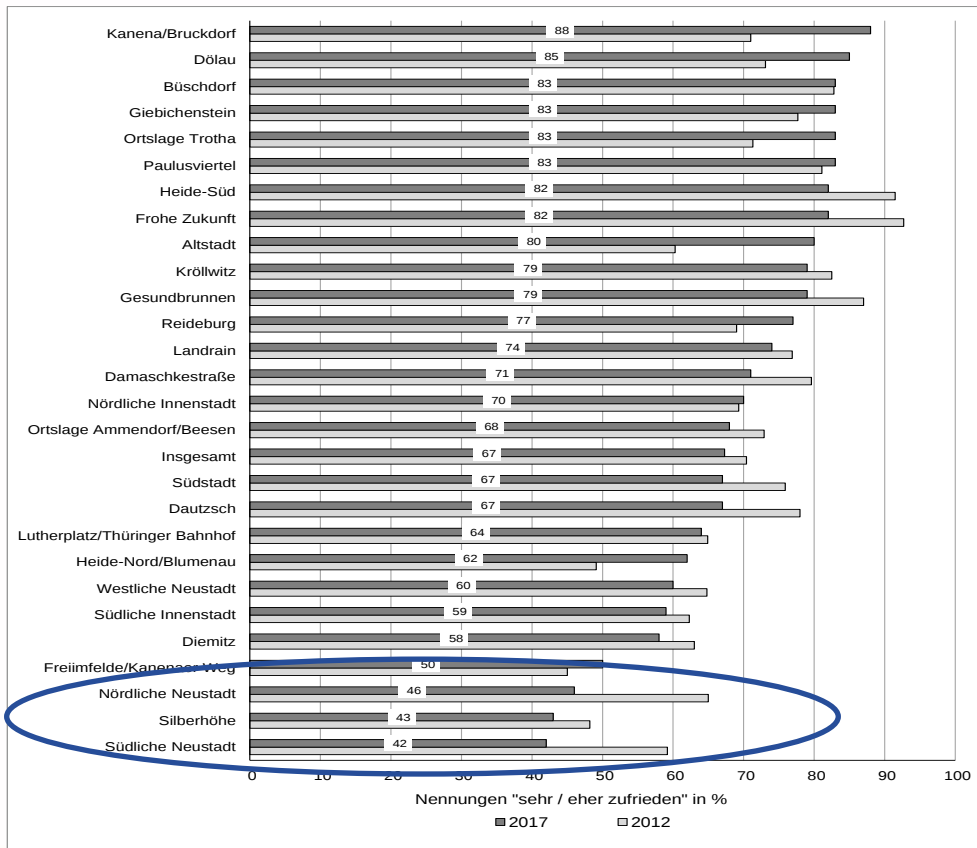
- ausländische Bevölkerung steigt vor allem in den Großwohnsiedlungen stark an
- „gute Wohnquartiere“ kaum betroffen

Außen- und Binnenwanderungssaldi in Halle-Neustadt für Deutsche und Ausländer



- Seit 2015 relativ starker Wegzug deutscher Staatsangehöriger aus Neustadt (700-800 pro Jahr, ca. 2% der deutschen Einwohnerschaft)
- Trend setzt sich 2018 fort
- Sehr starker Zuzug von Ausländern seit 2015 (ca. 1500 pro Jahr)
- Zuzug Ausländer abgebremst 2018, aber noch stark

Zufriedenheit mit der Wohnumgebung 2017/2012



- Zufriedenheit mit der Wohnumgebung in den am stärksten von Zuwanderung betroffenen Stadtvierteln extrem stark gesunken
 - Südliche Neustadt: -17 Prozentpunkte
Nördliche Neustadt: -19 Prozentpunkte
 - Zufriedenheitsniveau dort entspricht dem Wert Ende der 90er Jahre, also vor den realisierten Aufwertungsmaßnahmen des Wohnumfeldes
- Hinweis auf soziale Ursachen für die geringe Zufriedenheit

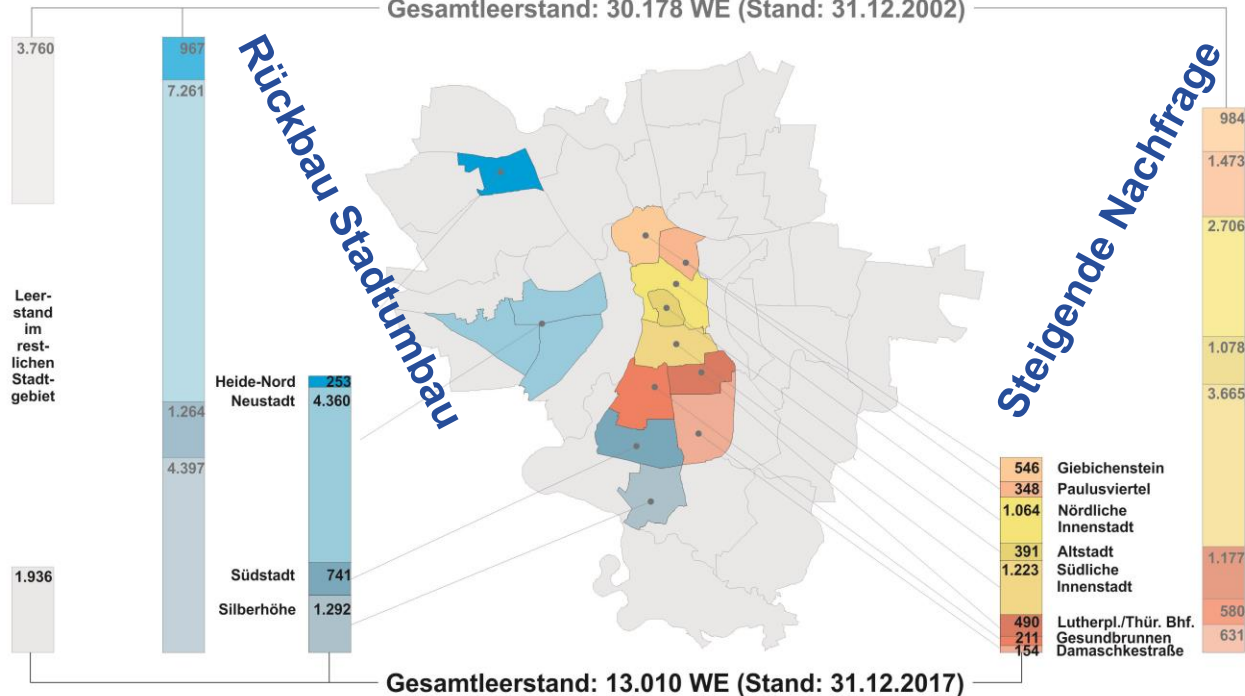
Quelle: Zentrum für Sozialforschung Halle (ZSH)

Wohnungsleerstand 2002/2017

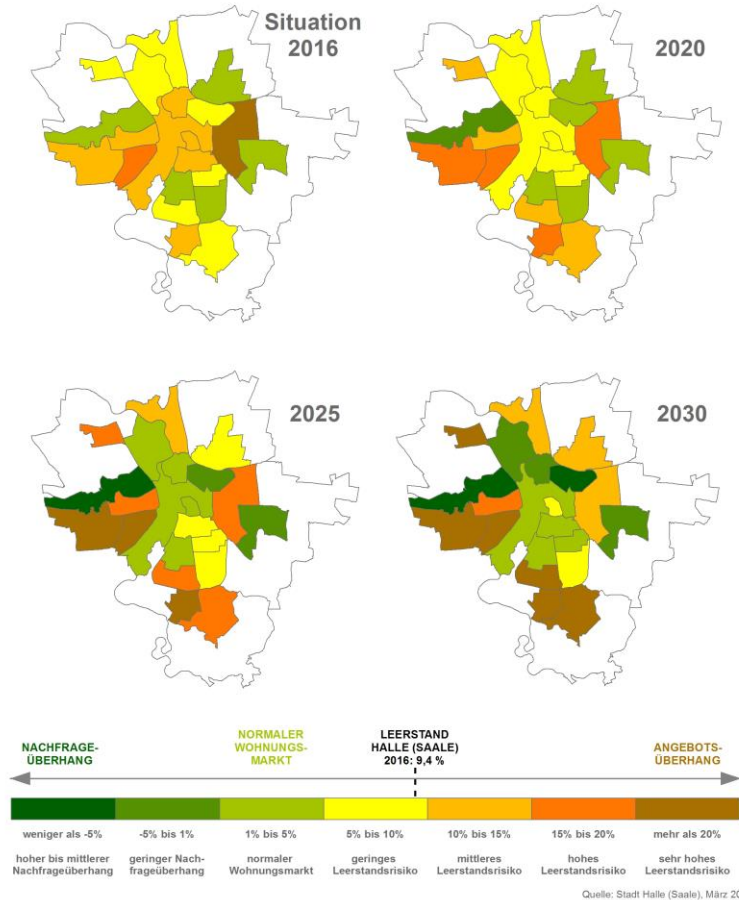
Großwohnsiedlungen
gesamt: 13.889 WE

Innenstadt
gesamt: 12.294 WE

Gesamtleerstand: 30.178 WE (Stand: 31.12.2002)



- Leerstand um fast 60% gesunken (von 20% auf 9%)
- Innere Stadt und Großwohnsiedlungen: unterschiedliche Ursachen
- Tendenziell normale Marktlage in hochwertigen Gründerzeitvierteln (ohne unbewohnbare Bestände Leerstand fast innerhalb Fluktuationsreserve)
- wieder steigende Leerstände in Großwohnsiedlungen



Eigene Leerstandsprognose im ISEK

- kontinuierliches Monitoring ist **das** Frühwarnsystem für die Stadtentwicklung (problematische Entwicklungen, Trends)
- liefert objektive Befunde für subjektives „Bauchgefühl“ (auch in kleineren Städten)
- spart Geld bei externen Beauftragungen, da vorliegende Ergebnisse verarbeitet werden
- erleichtert die Erstellung von planerischen Konzepten (ISEKs, Städtebauförderprogramme) und ist daher zwingend notwendig
- ist Grundlage für fokussierte Beauftragungen (Eruierung bestimmter Entwicklungen)
- dient der fachlichen Information in Verwaltung, mit Stadtrat und mit Akteuren aus der Stadtgesellschaft
- kontinuierliches Monitoring sichert fachliche Kompetenz der Planungsverwaltung