

Fachworkshop: Wohnen, Wohnbauflächen und soziale Wohnraumversorgung am 19.11.2013 in Halle (Saale)

Perspektiven des Wohnungsmarktes

Guido Schwarzendahl



Ist-Situation des Wohnungsmarktes

- **Hochwertige Wohnungsversorgung:** Die qualitative Verbesserung der Wohnungen bei quantitativer Verringerung des Angebotes führt zu einem (auch energetisch) sehr guten Standard (deutliche Qualitätsunterschiede aber bei einigen „neuen Akteuren“).
- **Knappe Preise:** Der grundsätzlich **erforderliche Preis** für diesen Wohnstandard wird – auch aufgrund der begrenzten ökonomischen Lage der Kunden - **nicht erzielt**. Erschwerend wirken Betriebs- und Nebenkostenerhöhungen.
- **Abwanderung und noch geringes Potenzial:** Halle war bis 2009 die einzige Großstadt über 200.000 Einwohner in den neuen Bundesländern mit **negativem Wanderungssaldo**. Gleichzeitig ist die Zahl der Empfänger von ALG II und KdU-Übernahme dauerhaft sehr hoch. Die Unterbeschäftigungsquote ist für Halle wie die SGB II Quote noch die dritthöchste im Land (17,4 % bzw. 9,1 % nach Lk Mansfeld-Südharz und Stendal).

Ist-Situation des Wohnungsmarktes

- **Problem Altstadt:** Zu 95 % konzentrierten sich die Abrisse auf die Großsiedlungen. Der Leerstand fiel hier auf 13 % ab. Im Altstadtbereich reduzierte er sich von 26 % auf 16 % (hoher Sockelleerstand). Aufwertungen und Abriss sind hier durch die Eigentümerstruktur (Motivation) erschwert.
- **Ruhe vor dem Sturm:** In den Stadtumbaugebieten in Halle **sinken die Leerstände**, ein weiterer Leerzug und Abriss wird aber erschwert. Zugleich ist die mittelfristige Ausgestaltung der Fortsetzung des Stadtumbau Ost Programms noch völlig offen, insbesondere aber kurzfristig die Anschlusslösung zur Altschuldenregelung. **Aufgrund der demographischen Situation droht mittelfristig die nächste Leerstandswelle.**

Zukünftige Situation Halle im Jahr 2025

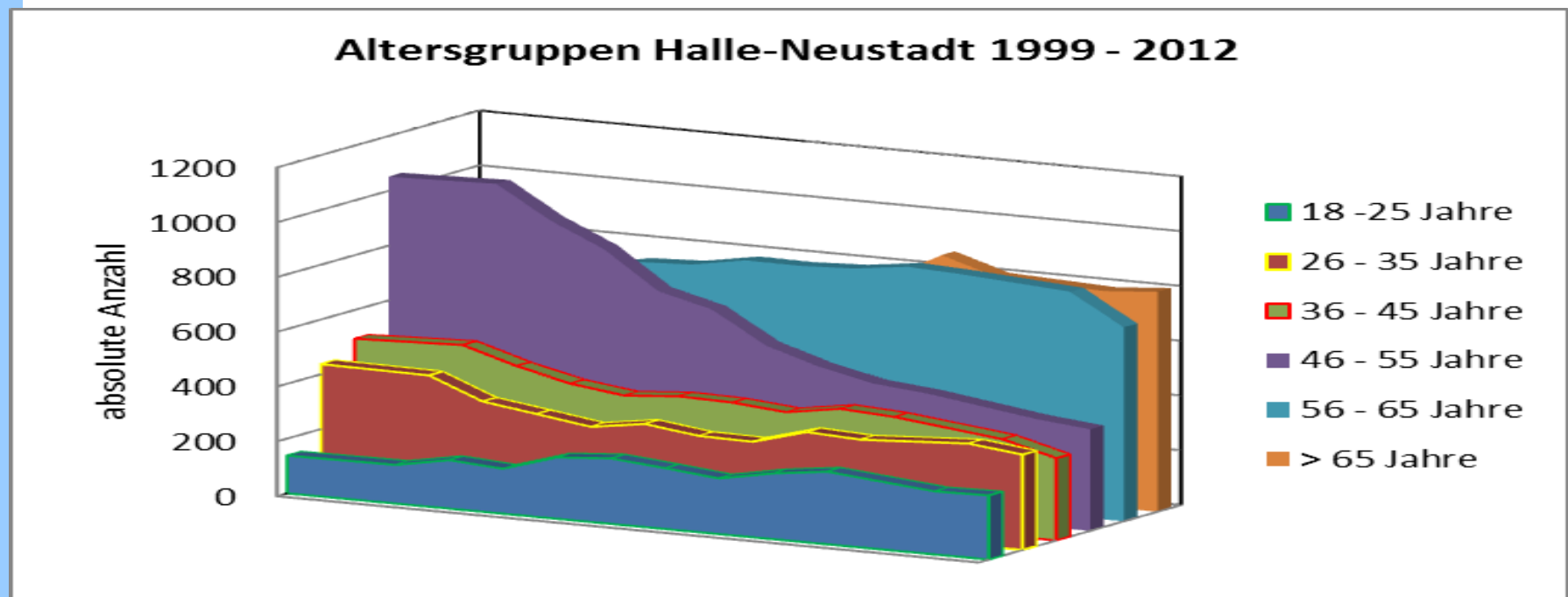
- **Prognose Bevölkerung:** Für das Jahr 2025 werden für Halle nur noch **ca. 210.000 Einwohner** prognostiziert (V. reg. Bevölkerungsprognose). Vermutlich wird aber aufgrund der **positiven Entwicklung** seit 2010 mit einer Einwohnerzahl von bis zu **ca. 220.000 Bewohnern** zu rechnen sein.
- Die Bewohnerschaft wird sich stark verändern: **viele Hochbetagte, mehr Jüngere, mehr Menschen mit geringem Einkommen (Rente), aber deutlich weniger Familien**
- Bis zum Jahr 2035 steigt der Altenquotient in SA von 39 auf 85 – (Pestel-Institut). Vermutlich werden in **Halle Jugend- und Altenquotient moderat ansteigen**. Voraussetzung dafür ist die weitere Attraktivität der Hochschulen in Halle.
- Die **Ausdifferenzierung** der Haushalte wird weiter zunehmen.

Zukünftige Situation Halle im Jahr 2025

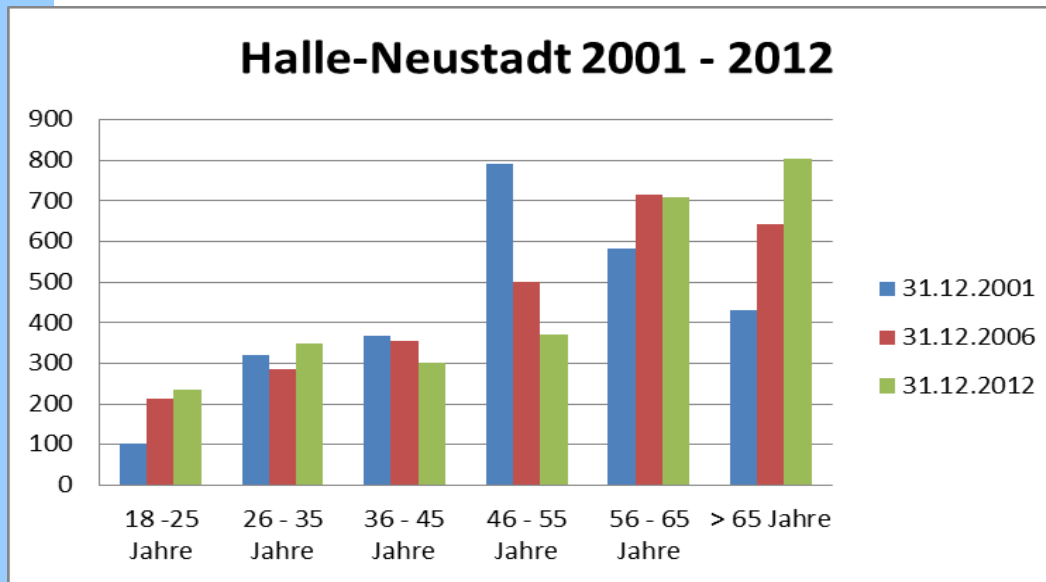
- **Haushaltsentwicklung:** Die Haushaltsgröße wird weiter schrumpfen. **Dennoch fällt die Zahl der Mieterhaushalte weiter.**
- Verantwortlich dafür ist die begrenzte **Schrumpfungsfähigkeit** der **Haushaltsgröße**. Bei gegenwärtig **ca. 11 % Leerstand in Halle** bilden **ca. 1,84 Personen einen Haushalt**. Selbst bei einer Zahl von zukünftig 220.000 Einwohnern müsste bis 2025 die Zahl der **Personen im Haushalt auf 1,75** fallen, um keinen Leerstandszuwachs zur Folge zu haben (gilt nur bei ausbleibendem Neubau und konstantem Leerstand!).
- Die **Entwicklung der Einwohnerzahlen in Halle** wird räumlich und je nach Gebietskategorie völlig unterschiedlich sein.

Zukünftige Situation Halle im Jahr 2025

- **Verlierer** werden die **Großsiedlungen** sein – allerdings in unterschiedlich starkem Maß. Ebenso werden die Typenbauquartiere **Südstadt** deutlich Bewohner verlieren (Demographie!). **Halles Osten** wird sich vermutlich als Wohnstandort **nicht weiter etablieren**.
- Gewinner sind die **nördl. und südl. Innenstadt**, die **nördl. Gründerzeitquartiere**, die **Stadterweiterungen der 20er und 30er Jahre** und der **Eigenheimgürtel im Norden**.

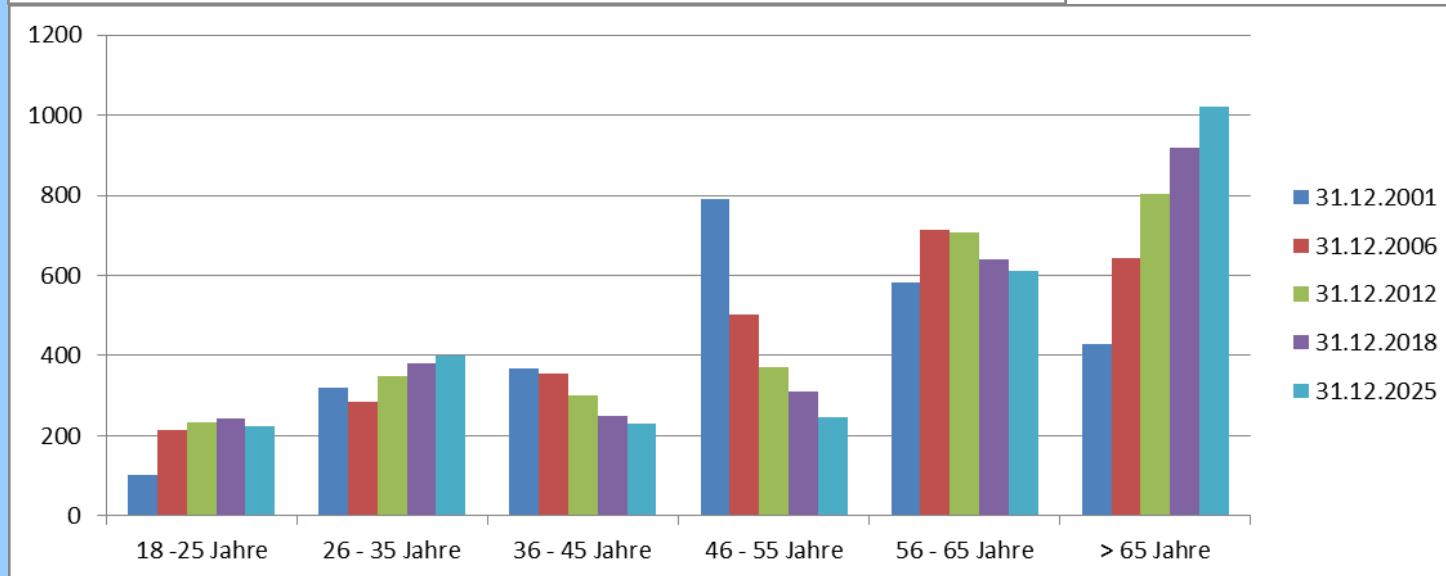


Dynamik der demographischen Entwicklung



Der Anteil der Senioren steigt dabei bereits jetzt schon schneller, als langfristig geeigneter Wohnraum vorhanden ist.

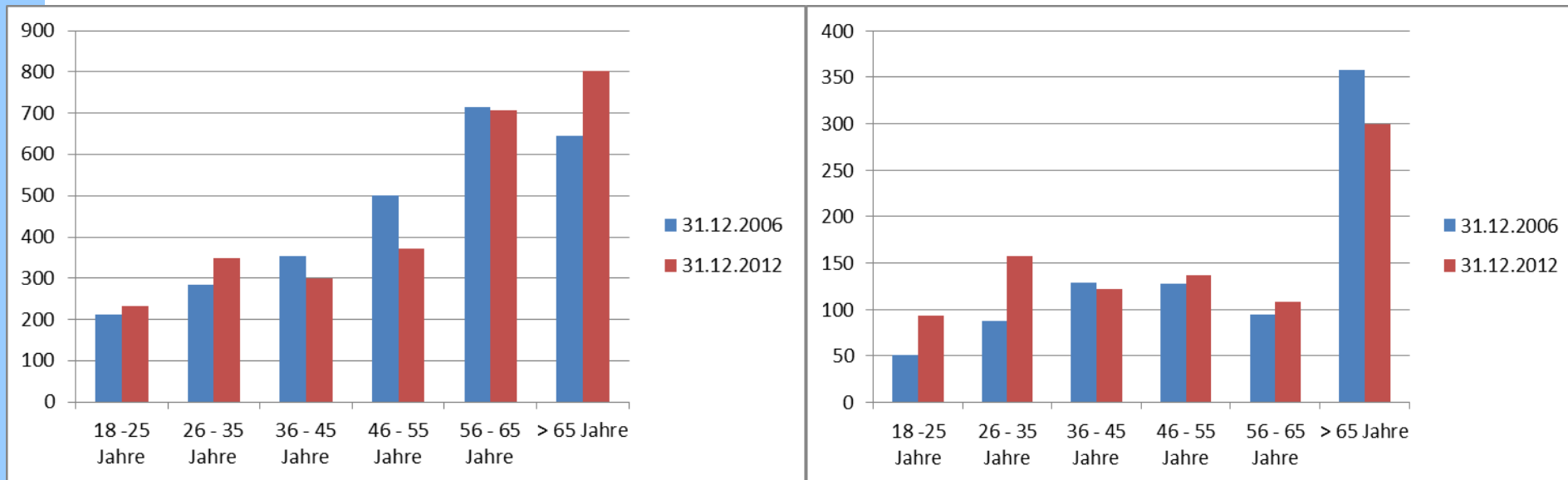
Nur ca. 865 Wohnungen (ca. 28 % des Bestandes des Bauvereins in Halle-Neustadt) sind in



Erdgeschoss-lagen bzw. über Aufzüge erreichbar.

Beleg unterschiedlicher demographische Entwicklungen

- Die Entwicklungen in den unterschiedlichen Quartieren der Genossenschaft in Halle ist dabei durchaus unterschiedlich. So verschieden sind „geplante Stadt“ und „gewachsene Stadt“:



(Vergleich Entwicklung der Bewohnerschaft Halle-Neustadt (ca. 3.100 Whg.; Bj. 1965 - 1979) zu Halle Lutherviertel (ca. 1.100 Whg.; Bj. 1928 - 1936).

Veränderung der Bewohner bis 2025

- Der Anteil älterer Bewohner nimmt allgemein in schrumpfenden Städten zu durch selektive Abwanderung und auch selektive Zuwanderung (Reurbanisierung – Anteil Älterer!).
- Es steigt dabei in den Großsiedlungen der Anteil der jüngeren Alten leicht an. Durch die Zunahme der Lebenserwartung werden weiterhin aber vor allem die hoch Betagten zunehmen.
- Eine Vielzahl der Personen im Rentenalter verfolgt auch zukünftig einen Lebensstil, der mit klassischen Ansichten über den Ruhestand zunehmend weniger in Einklang zu bringen sein wird.
- Aber zusätzlich werden Altersarmutseffekte deutlich wahrnehmbarer hinzukommen (verlängerte unbefriedigende Beschäftigungsverhältnisse und das Dasein als „Auffüller“ bis zum Lebensende!).

Ansprüche an den Wohnungsmarkt - Schlussfolgerungen

- Die Wohnung als intimster Lebensraum gewinnt dann immer mehr an Bedeutung und wird immer weniger – auch im Alter – als dauerhafte Wohnstatt in Frage gestellt. Das erfordert aber eine **hohe Kompatibilität** in der **Ausstattung, Bezahlbarkeit** und an **begleitenden Angeboten** zur Wohnung.
- Ein deutliches **Ungleichgewicht** zwischen **Nachfrage und Angebot** wird insbesondere in den **gründerzeitlichen und innenstadtnahen Wohnquartieren** herrschen. Besonders betroffen werden davon **Jüngere und junge Familien** sein, da die gegenwärtig dort lebenden Bewohner lange verweilen werden.
- **Für jüngere Bewohner** werden aufgrund dieser „Markterlebnisse“ zugleich **Eigentumsalternativen wichtiger werden** (Sachwerte schaffen!). Dafür werden auch bisher klassische **Mietwohnungsangebote** als zukünftige **Eigentumswohnungen** nachgefragt werden.

Ansprüche an den Wohnungsmarkt - Schlussfolgerungen

- **Quantitative Schrumpfung:** Halle wird kleiner sein, es werden in den klassischen Mietwohnungsreservoirs – Großsiedlungen - weniger Wohnungen nachgefragt und auch vorhanden sein.
- Das Wohnungsangebot wird **qualitativ** aber weiter **wachsen müssen (höhere Barrierefreiheit, weniger Drei-Raum-Wohnungen, mehr kleine und auch größere und flexiblere Wohnungen, mehr energetische Sanierung – und all das zu bezahlbaren Preisen!)**.
- Die demographischen Veränderungen erfordern weitere Sanierungsmaßnahmen, damit die Wohnungsbestände wirklich **demographiefest** werden und den Veränderungen der Nachfrager entsprechen. Besonders davon betroffen sind die Großsiedlungsbestände, da hier die Dynamik der Veränderungen hoch ist und zugleich die Anspruchshaltung der (potenziellen) Kundschaft zu bspw. Aufzügen.

Ansprüche an den Wohnungsmarkt - Schlussfolgerungen

- Aufwertungen in die zukunftsfähigen Bestände (auch in Großsiedlungen!) sind weiterhin erforderlich. Erfolgreich werden die Aufwertungen aber nur dann sein, wenn letztendlich die resultierende Miethöhe von den gewünschten Zielgruppen auch getragen werden kann.
- Hier nutzen beispielhafte Projekte alleine für die Zukunft nur wenig, wenn sie aufgrund mangelnder Förderung für Nachfolgeobjekte Einzelfälle bleiben.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

