

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025

### Workshop Wohnen, Wohnbauflächen und soziale Wohnraumversorgung

**Ort** HWG Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH | **Zeit** 19.11.2013, 10-15.30 Uhr

#### **Ablauf** der Veranstaltung

10:00 - 10:30 Begrüßung und Einführung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept Halle (Saale) 2025, *Uwe Stäglin, Beigeordneter Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Halle (Saale)*

10:30 - 10:45 Aktuelle Trends und Statistiken zum Wohnungsmarkt in Halle (Saale)  
*Konstanze Mally, Fachbereich Planen der Stadt Halle*

11:00 - 13:30 Diskussion in den Arbeitsgruppen

#### **AG Perspektiven des Wohnungsmarkts**

*Moderation: Lars Loebner, Leiter des Fachbereichs Planen der Stadt Halle/ Armin Busch, complan Kommunalberatung Potsdam*

Thema 1: Wichtige Trends am halleschen/ mitteldeutschen Wohnungsmarkt bis 2025/ *Input: Guido Schwarzendahl, Vorstand des Bauvereins Halle & Leuna e.G.*

Thema2: Perspektiven des Stadtumbaus in Großwohnsiedlungen/ *Input: Lutz Haake, Vorstand der BWG Halle-Merseburg e.G.*

Thema 3: Perspektiven des Stadtumbaus in Altbauquartieren/ *Input: Dr. Anja B. Nelle, Bundestransferstelle Stadtumbau Ost*

#### **AG Wohnbauflächen und -potenziale**

*Moderation: Karsten Golnik, Abteilungsleiter Stadtentwicklung und Freiraumplanung im Fachbereich Planen der Stadt Halle/ Ina Zerche, complan Kommunalberatung Potsdam*

Thema 1: Besondere Segmente und Projekte im Wohneigentumssegment/ *Input: Dr. Frank Götte, Sachgebietsleiter Wohnbauflächenmanagement im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden*

Thema 2: Wohnbauflächenbedarf in Halle/ *Input: Uwe Schneider, Geschäftsführer der SIEWERT Hausbau GmbH*

Thema 3: Wohnbauflächenpotenzial in Halle/ *Input: Olaf Kummer, Fachbereich Planen der Stadt Halle*

#### **AG Bezahlbares Wohnen**

*Moderation: Tobias Jacobs, Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft mbH/Dr. Steffen Fliegner, Fachbereich Planen der Stadt Halle*

Thema 1: Angebot und Nachfrage im preiswerten Segment/ *Input: Tobias Jacobs, Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft mbH*

Thema 2: Handlungserfordernisse/ *Input: Susann Schult, Abteilungsleiterin Wohnungswirtschaft bei der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH*

Thema 3: Soziale Segregation in Halle/ *Input: Dr. Matthias Bernt, IRS Erkner*

14:30 - 15:30 Vorstellung der Arbeitsgruppenergebnisse und Abschlussdiskussion:  
 Empfehlungen für das ISEK Halle 2025/ Moderation: Uwe Stäglin, Beigeordneter  
 Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Halle (Saale)

### 1. Begrüßung und Einführung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept

Uwe Stäglin, Beigeordneter Stadtentwicklung und Umwelt, begrüßte die Teilnehmer zum Auftakt der Veranstaltung. Er führte in die Zielstellungen, Strukturen, Abstimmungsebenen und zeitlichen Abläufe des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Halle 2025 ein und verwies auf die unterschiedlichen, sich teilweise überlagernden räumlichen Ebenen und Schwerpunktbereiche. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept dient als übergeordnete gesamtstädtische Entwicklungsstrategie, die Fachplanungen und teilraumbezogene Konzepte miteinander verknüpft. Vor allem das im Ergebnis des ISEK stehende Gesamtmaßnahmenkonzept dient zur Entscheidungsvorbereitung von Maßnahmen und Projekten innerhalb unterschiedlicher Handlungsfelder der Stadtentwicklung und nicht zuletzt als Grundlage für die Beantragung und Bewilligung von Fördermitteln. Nach der Auftaktveranstaltung im Sommer und mehreren Diskussionsveranstaltungen zum Schwerpunkttraum Innenstadt (Bürgerkonferenz Innere Stadt) werden mehrere thematische Expertenforen zu ausgewählten Handlungsfeldern des ISEK durchgeführt. Der Workshop Wohnen bildet hierfür den Auftakt, Herr Stäglin begrüßte alle teilnehmenden Fachexperten, insbesondere die Vertreter der Wohnungs- und Infrastrukturunternehmen der Stadt sowie des Landesverwaltungsamtes.



### 2. Aktuelle Trends und Statistiken zum Wohnungsmarkt in Halle (Saale)

Anschließend stellte Konstanze Mally, Fachbereich Planen der Stadt Halle, die aktuelle demographische Situation und ausgewählte Entwicklungstendenzen vor. Das leichte Einwohnerwachstum ist zum Teil auf eine Zunahme der Studierenden an Universität und Hochschulen zurückzuführen, eine Verstetigung ist auch abhängig von den Perspektiven, die den künftigen Absolventen in Halle geboten werden. Der allgemeine Trend zur Überalterung ist in Halle ebenso vorhanden, hat sich allerdings in den vergangenen Jahren abgeschwächt. Ein leichter Anstieg ist für die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei einem gleichzeitigen Rückgang der Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen. Die Effekte des Wohnungs-

rückbaus, welcher sich vor allem in den Stadtteilen Silberhöhe und Neustadt konzentriert, sowie die günstige Einwohnerentwicklung schlagen sich in einem Rückgang der Gesamtleerstandsquote auf ca. 11% nieder.

### 3. Diskussion in drei Arbeitsgruppen

Im zweiten Teil der Veranstaltung diskutierten die Workshopteilnehmer in drei thematischen Arbeitsgruppen zu den Themen

- Perspektiven des Wohnungsmarktes
- Wohnbauflächen und –potenziale
- Bezahlbares Wohnen

Die inhaltliche Einführung zu den thematischen Arbeitsgruppen erfolgte jeweils über drei kurze Impulsvorträge, deren Aussagen durch die Teilnehmer reflektiert und ergänzt wurden. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppendifkussionen wurden zu Beginn der anschließenden Plenumsdiskussion vorgetragen und aus dem Teilnehmerkreis heraus ergänzt.

#### 3.1 AG Perspektiven des Wohnungsmarkts

Die Diskussion in der Arbeitsgruppe 1 widmete sich den übergeordneten strategischen Themen der Wohnungsmarktentwicklung und wurde durch die Impulsvorträge

- Wichtige Trends am halleschen/ mitteldeutschen Wohnungsmarkt bis 2025
- Perspektiven des Stadtumbaus in Großwohnsiedlungen
- Perspektiven des Stadtumbaus in Altbauquartieren

eingeleitet.

Die Ergebnisse der Diskussion wurden im Sinne einer klassischen SWOT-Analyse gegliedert und durch Empfehlungen ergänzt:

##### Stärken

- Differenziertes Wohnungsangebot: Altbauquartiere, Großwohnsiedlungen und sonstige Quartiere, Angebote an Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern
- Interessanter Mietermarkt, gute Bedingungen für Mieter
- Gute Ausstattung an sozialer Infrastruktur (Kitas/Schulen)
- Halle ist aus Investorensicht Gewinner ggü. anderen Städten (u.a. Leipzig). Für Investoren bestehen Entwicklungspotenziale entsprechend der VALUE GAP-Theorie.
- Attraktive und kompakte Stadt, wenig zerstörte Innenstadt

##### Schwächen

- geringes Angebot großer Wohnungen
- tw. schlechte energetische Qualität im Bereich des Wohneigentums
- Angebot entspricht nicht der Nachfrage (Qualität, Vielfalt (auch Risiko))
- Mieten sind zum Teil nicht kostendeckend; qualitative Ansprüche (altengerechte Anpassung, energetische Sanierung usw.) vs. Kostendeckung/Bezahlbarkeit der Mieten

##### Chancen

- Chancen durch Reurbanisierung/Zuwanderung aus dem Umland (Ziel sollte es sein, alle Altersgruppen potenzieller Zuwanderer zu erreichen – da ansonsten Überalterung droht), Stärke der Stadt beruht auch auf der Schwäche des Umlandes (Infrastrukturdefizit im Umland)
- Steigende Nachfrage nach Eigentumswohnen (alt und neu), Ermittlung der aktuellen Nachfragegruppen

- ❑ Steigerung der Wohneigentumsquote: Wohnungseigentümer haben Vertrauen in positive Entwicklungstendenzen; Wohneigentum als Wirtschafts- und Haltefaktor
- ❑ Fortsetzung Stadtumbauprozess/Priorisierung Rückbau
- ❑ wirtschaftliche Entwicklung
- ❑ Universität als Zuzugsfaktor
- ❑ Energetische Sanierung und altersgerechte Anpassung der Großwohnsiedlungen
- ❑ Perspektive von Halle Neustadt (gute Infrastrukturausstattung, bezahlbare Mieten) und des halleschen Ostens ist zu klären (auch Risiko)
- ❑ Potenzial Südraum: Attraktivitätsgewinn der südlichen Stadtgebiete und des südlichen Saalekreises als Wohnstandort aufgrund des dort vorhandenen Arbeitsplatzangebots wird vermutet
- ❑ Flächendeckender DSL-Anschluss

### Risiken

- ❑ Sicherung eines bedarfsgerechten ÖPNV- und sonstigen Infrastrukturangebotes, diesbezüglich fehlen tw. politische Entscheidungsfähigkeit und Durchsetzungskraft
- ❑ Konkurrenzsituation zu Leipzig
- ❑ Eigentumsbildung ist Verdrängungsfaktor
- ❑ hohe Umzugswilligkeit
- ❑ schwierige Arbeitsmarktsituation
- ❑ kompakte Stadtstruktur birgt Vor- und Nachteile (hier z.B. wenig Freiraum in Teilgebieten, kaum unbelastetes Flächenpotenzial)
- ❑ drohende „zweite Leerstandswelle“, „Ruhe vor dem Sturm“
- ❑ private Wohnungseigentümer in den Großwohnsiedlungen als neue Herausforderung

### Empfehlungen

- ❑ Stärkung funktional durchmischter Gebiete
- ❑ Schaffung von Anreizsystemen zugunsten der Erhaltung und (Nach-)Nutzung von bestehenden Wohnimmobilien
- ❑ Prüfung des Zuschnitts der Städtebauförderkulissen – restriktivere Darstellung und Umsetzung, Fokussierung auf räumliche Schwerpunkte erforderlich (Herr Stäglin: restriktivere Darstellung und Umsetzung)
- ❑ Halle benötigt eine Vision und ein Leitbild, um Identität und Image zu stärken
- ❑ Kontinuität der ISEK-Erarbeitung und –umsetzung
- ❑ Schaffung einer Beratungs- und Anlaufstelle im Bereich Wirtschaftsförderung für sog. High-Potentials
- ❑ Förderprogrammunabhängige Verstetigung der Stadt- und Quartiersentwicklung
- ❑ Erhalt eines bezahlbaren Mietwohnungsbestands in der Innenstadt
- ❑ Förderimpulse sollen möglichst selbsttragende Entwicklung der Quartiere ermöglichen

### Ergänzungen

- ❑ Halles Süden ist ein wichtiger Potenzialraum , für den Visionen und Entwicklungsstrategien erforderlich sind
- ❑ Perspektive der Großwohnsiedlungen im Kontext zur energetischen Stadtsanierung und zum altengerechten Wohnen bei gleichzeitigem Erhalt der sozialen Mischung
- ❑ Städtische Infrastruktur (inkl. Wohnumfeld) als Motor der Stadtentwicklung
- ❑ Unterstützung des Imagewandels der Stadt durch den Stadtumbau

- Erhalt/Gründung von Genossenschaften als Alternative zur privaten Wohnungswirtschaft
- Steigende Anforderungen an die barrierefreie Gestaltung von privatem und öffentlichen Raum: Reurbanisierung erfolgt u. a. durch ältere Bewohnergruppen und junge Familien
- Der derzeitige Mietermarkt ist auch eine Stärke Halles. Welches Leerstandslevel streben wir langfristig an?



### 3.2 AG Wohnbauflächen und -potenziale

Potenzialflächen und deren planungsrechtliche Sicherung im Kontext zu konkreten und künftigen Wohnraumbedarfen waren Schwerpunktthemen der Diskussion in dieser Arbeitsgruppe. Die Impulsvorträge widmeten sich den Themen

- Besondere Segmente und Projekte im Wohneigentumssegment (in Dresden)
- Wohnbauflächenbedarf in Halle
- Wohnbauflächenpotenzial in Halle

Die Ergebnisse der Diskussion in der AG 2 wurden den Themenschwerpunkten Bedarfe, Potenziale, Besondere Segmente/Wohneigentumsprojekte und Positionen/Empfehlungen zugeordnet:

#### Wohnbauflächenbedarfe

- Bei Mietwohnungen besteht eine ungebrochene Nachfrage nach 2-Raum-Wohnungen, die bei größeren Wohnungen zugunsten der Nachfrage im Eigentumssegment nachlässt (Korrektur im Plenum: junge Familien suchen innenstadtnahe große Wohnungen, da eine Eigentumsbildung erst bei gesicherter wirtschaftlicher Situation/Festeinstellung etc. in Frage kommt.)
- Familien bevorzugen freistehende Einfamilienhäuser (Reaktivierung des 1000-Häuser-Programms?)
- direkte Abhängigkeit von vorhandener technischer und sozialer Infrastruktur (Nahverkehr, attraktive Betreuungs- und Bildungsangebote, medizinische Versorgung)
- Erhalt und Optimierung preiswerter Wohnungsangebote, Flächenbereitstellung für bezahlbaren Wohnraum
- Klärung der Frage, wer neue Potenzialflächen für Wohnungsbau entwickelt und erschließt

- eine Begrenzung der Kaltmiete auf 9 €/m<sup>2</sup> muss im Kontext zu dem Anspruch, qualitative Architektur zu entwickeln, geprüft werden
- innenstadtnahe Flächen(-angebote) überwiegend auf privatem Eigentum, d. h. Kommune kann/muss in diesen Fällen die „Mittlerrolle“ zwischen Interessenten übernehmen

### Wohnbauflächenpotenziale

- kritische Bewertung (Indikatoren) der vorhandenen, ausgewiesenen und bisher nicht bebauten Wohnbauflächen
- Nachnutzung/Nutzungsintensivierung von Kleingartenflächen
- Marktfähigkeit von Standorten wie der Silberhöhe prüfen/herstellen

### Empfehlungen

- Renaissance der Genossenschaften ist eine Alternative und auch im Wohnungsneubau relevant (Portfolioerweiterung)
- Stadt und „Praktiker“ (Vertreter Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft etc.) sollten im Dialog bleiben und regelmäßig Informationen austauschen (u.a. qualitative Bewertung potenzieller Wohnbaustandorte)
- Keine Inanspruchnahme von Standorten auf der grünen Wiese für Wohnungsneubau
- Nähe neuer Wohnbauflächen zu ÖPNV sichern bzw. ÖPNV anbinden
- Angebotsplanung/Vorausschauende Planung kann Initialzündung u.a. für die Gründung von Baugemeinschaften sein
- Zielgruppenorientierten und experimentellen Wohnungsbau fördern – für die Zukunft bauen
- Impulse durch das exemplarische Aufzeigen gelungener individueller Lösungen setzen (Best Practice)
- Flächenangebote für unterschiedliche Segmente entwickeln, Optimierung von Umsetzungsstrukturen, Flächenbereitstellung z. B. für Baugemeinschaften
- Benennung eines Ansprechpartners in der Stadtverwaltung für besondere Segmente/Wohnformen wie Baugemeinschaften und zur Aktivierung von Eigentümern (von ungenutzten/mindergenutzten Bestandsimmobilien)
- Mobilisierung von Altbaubeständen: Lösungen für den Umgang mit den Risikofaktoren: Anforderungen der Denkmalpflege, Potenziale für eine bedarfsgerechte Ausstattung und Genehmigungsverfahren finden



### 3.3 AG Bezahlbares Wohnen

Bereits in vorherigen Veranstaltungen wurden die Themen des Erhalts des bezahlbaren Wohnraums in Halle vor dem Hintergrund steigender Einwohnerzahlen und vorhandener Segregations- und Gentrifizierungstendenzen geäußert. Die Diskussion und Konkretisierung dieser Thematik erfolgte in der Arbeitsgruppe anhand der Impulse der Vorträge

- Angebot und Nachfrage im preiswerten Segment
- Handlungserfordernisse
- Soziale Segregation in Halle

Anhand der grundlegenden Frage, wie bezahlbares Wohnen für die Situation in Halle definiert werden kann (Relation Einkommen – Miete), diskutierten die Teilnehmer Positionen, Handlungsbedarfe und Empfehlungen zur Weiterentwicklung u.a. im Rahmen des ISEK:

#### Positionen

- Bezahlbares Wohnen – preiswertes Wohnen sind relative Begriffe
- Rd. 34% der Hallenser Haushalte - ein vergleichsweise hoher Wert – benötigen Wohnungen im preiswerten Marktsegment - hier bestehen große teilräumliche Unterschiede, Transferleistungsempfänger konkurrieren hier mit Bewohnergruppen mit niedrigem Einkommen.
- Grundsätzlich ist der halleische Wohnungsmarkt durch ein vergleichsweise niedriges, wenig differenziertes Mietpreisniveau gekennzeichnet.
- Vorteil ist, dass die Haushalte mit Niedrigeinkommen aktuell gut mit Wohnraum versorgt sind.
- Nachteil ist, dass die geringe Mietpreisdynamik Immobilien-Investitionen erheblich erschwert bzw. unrentierlich werden lässt.
- Deswegen können höherwertige Wohnungsangebote, für die es gleichfalls eine Nachfrage gibt, ebenso wenig wie Altbausanierungen oder auch altersgerechter Wohnraum in ausreichendem Maße geschaffen werden.
- Als das derzeit zentrale Problem in der sozialen Wohnraumversorgung wurde die soziale Segregation benannt.
- Dies ist vor allem eine Folge der Abwanderung einkommensstärkerer Gruppen aus einzelnen Quartieren der vergangenen Jahre. Inwieweit Segregation auch durch Zuzug wie derzeit am Südpark festzustellen ein Einzelfall oder eine neue Tendenz ist, muss beobachtet werden.
- Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung ist nicht von einem Anstieg einkommensschwacher Haushalte insgesamt auszugehen (aber Verschiebung zwischen den Gruppen). Gleichfalls wird das Mietpreisniveau insgesamt nicht wesentlich steigen, stärker Ausdifferenzierungen sind aber möglich. Steigen wird jedoch die "2. Miete" (Betriebs- und Heizkosten). Zugleich besteht aber die Gefahr wachsender sozialer Segregation gerade vor dem Hintergrund ungeklärter Quartiersperspektiven.

#### Handlungsbedarfe und Empfehlungen

- Kommunale Interventionsmöglichkeiten nicht einschränken (u.a. durch Verkauf von Wohnungsbeständen)
- Sicherung der sozialen Infrastruktur, Anpassung/Weiterentwicklung bei Segregations-tendenzen
- Regulierung der Grundsteueranhebung (diese wird direkt auf die Mieter umgelegt) sowie der Preisgestaltung der kommunalen Unternehmen (Betriebskosten)

- Notwendig sind Planungssicherheit und die gemeinsame Erarbeitung und Umsetzung von Quartiersstrategien
- Städtebauförderung zur Umsetzung der Stadtumbaustrategie gezielt einsetzen, in richtige Teilräume investieren
- Strategiewechsel im Rückbauprozess, Erhalt preiswerten Wohnraums
- Mut zu differenziertem Mietpreisspiegel (u.a. Ausweisung Mieten bei Neuvermietung, um auch Bestandsmieten anzupassen)
- Angebot an höherwertigen Wohnungen muss verbessert werden
- Fortsetzung Sanierung und Fortsetzung Rückbauprozess
- Eine Mietkappungsgrenze/Mietpreisbremse ist in Halle zur Zeit nicht erforderlich
- Bezahlbares Wohnen als Themenschwerpunkt in die Stadtpolitik aufnehmen
- Schaffung barrierefreier Wohnungsangebote (Reaktion auf demographische Entwicklung und Bewohnerstruktur)
- Im Rahmen der ISEK-Erarbeitung muss auch innerhalb der Teilraumkonzepte eine differenzierte Betrachtung erfolgen
- Die AG ist der Ansicht, dass beim ISEK auch die Kommunikation von Analysen und Bewertungen wichtig ist: Großsiedlungen sind nicht gleich Großsiedlungen und per se ein Problem oder gar ein Brennpunkt, sondern differenzierter zu betrachten. Gleiches gilt für die Beschreibung sozialer Strukturen – z. B. hohe Anzahl an Bedarfsgemeinschaften – die nicht automatisch ein Problem darstellen.



#### 4. Abschlussdiskussion/Empfehlungen für das ISEK Halle 2025

Die abschließende Diskussion im Plenum wurde durch Herrn Stäglin moderiert und startete mit der Vorstellung der Arbeitsergebnisse (vgl. Pkt.3). Die Nachfragen und Hinweise aus dem Teilnehmerkreis wurden im direkten Anschluss an die jeweiligen Arbeitsergebnisse diskutiert (Dokumentation vgl. Pkt.3)

Im Ergebnis der Plenumsdiskussion dankt Herr Stäglin den Teilnehmern des Workshops für die zahlreichen Anregungen und die interessante Diskussion, welche viele neue Aspekte für die weitere Bearbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes enthalten haben und in die Fachbeiträge des ISEK einfließen werden. Die Zusammenfassung der Ergebnisse wird auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht, die Teilnehmer erhalten die Dokumentation zur Veranstaltung vorab per mail mit der Bitte, hierzu ein Feedback abzugeben.