

Netzwerkunternehmen machen Stadtentwicklung in Halle (Saale) Demographiefestigkeit durch zielgruppenorientierte Bestandsanpassung

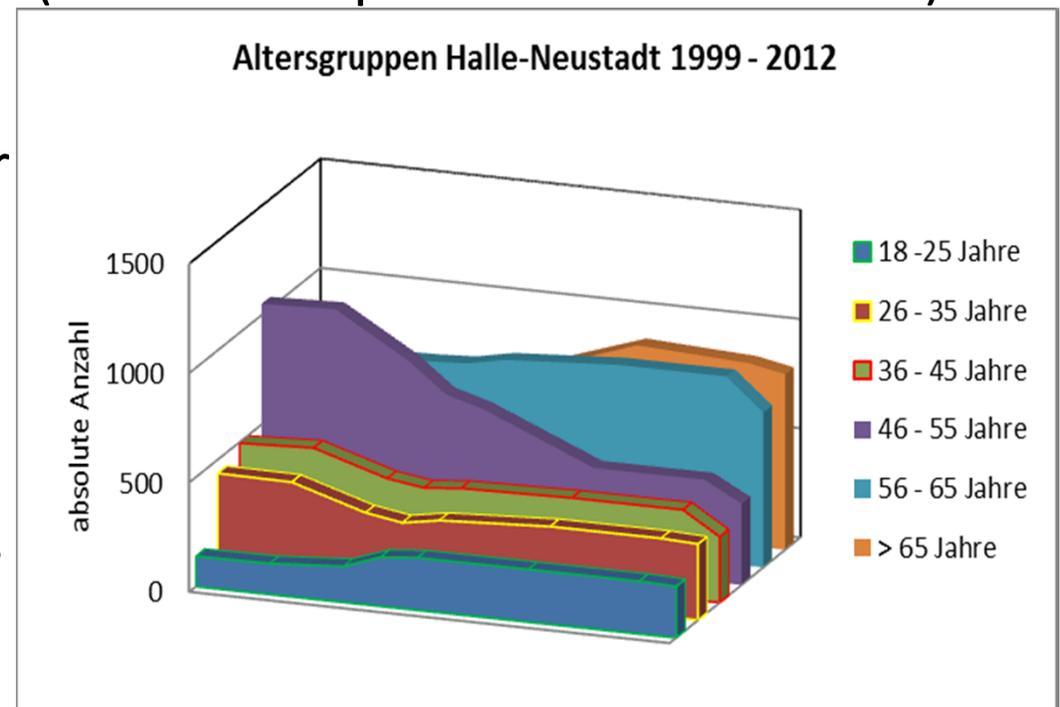
Guido Schwarzendahl

Ist-Situation des Wohnungsmarktes

- Halles Wohnungsmarkt ist durch den starken Bevölkerungsverlust seit der Wende gekennzeichnet.
- Während in vielen Großstädten Deutschlands **Wohnungsnot herrscht** und Ideen zur **Mietpreisbegrenzung** diskutiert werden, gibt es in Halle trotz des umfangreichen Stadtumbau noch eine Vielzahl an leeren Wohnungen.
- Die **qualitative Verbesserung** der Wohnungen bei **quantitativer Verringerung** des Angebotes führte zu einem (auch energetisch) sehr guten Standard.
- **Knappe Preise:** Der erforderliche Preis für diesen Wohnstandard wird – aufgrund **der begrenzten ökonomischen Lage der Kunden** - kaum erzielt. Erschwerend wirken Erhöhungen der Nebenkosten.

Zukünftige Situation des Wohnungsmarktes

- **Prognose Bevölkerung:** Für das Jahr 2025 werden für Halle nur noch **ca. 210.000 Einwohner** prognostiziert. Die Bewohnerschaft wird sich stark verändern: **viele Hochbetagte, mehr Jüngere, mehr Menschen mit geringem Einkommen (Rente), aber deutlich weniger Familien** (2035 Altenquotient von 39 auf 85).
- Die **Ausdifferenzierung** der Haushalte wird weiter zunehmen.
- **Haushaltsentwicklung:** Die Haushaltsgröße wird weiter schrumpfen. Dennoch fällt die Zahl der Mieterhaushalte weiter.

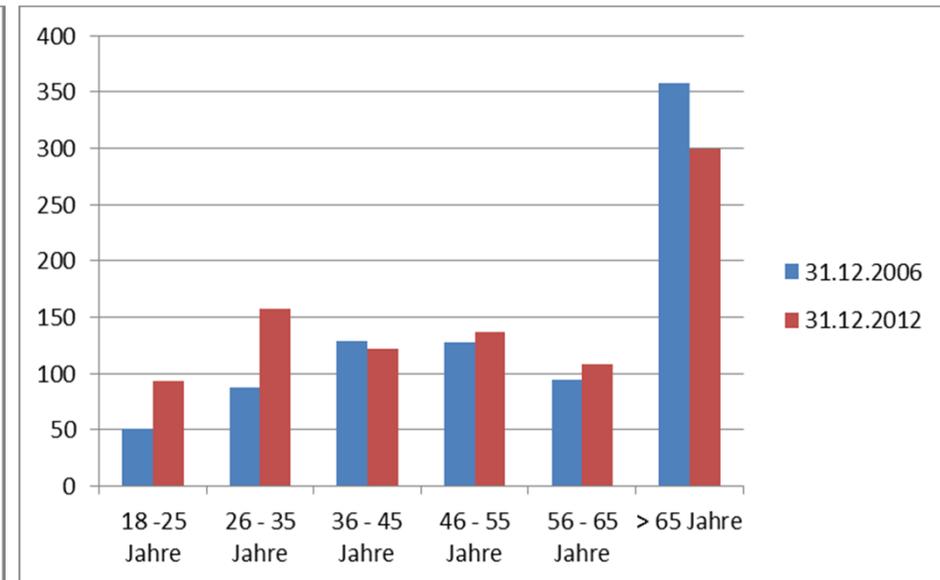
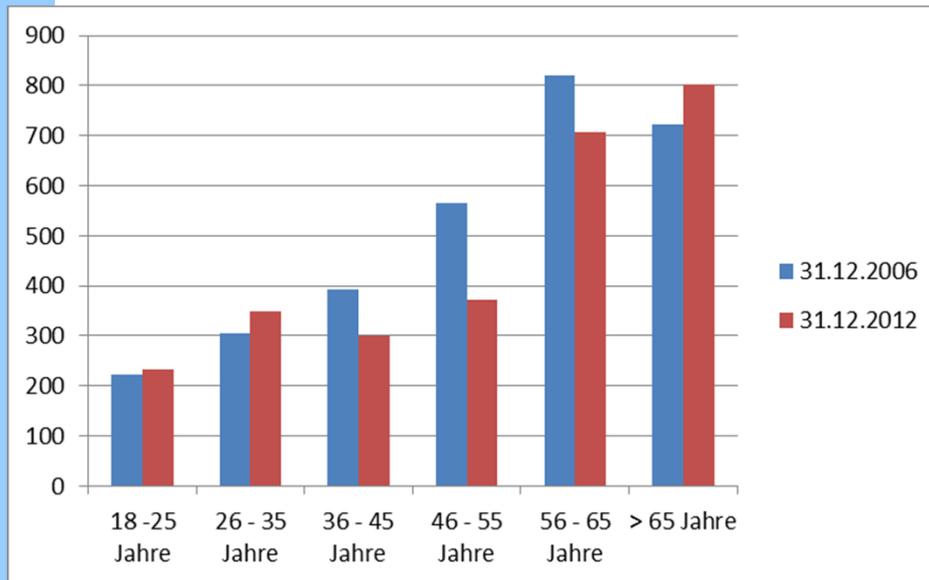


Zukünftige Situation des Wohnungsmarktes

- **Quantitative Schrumpfung:** Halle wird kleiner sein, es werden noch 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.

Unterschiedliche demographische Entwicklungen

- Vergleich Entwicklung der Bewohnerschaft Halle-Neustadt zu Lutherviertel:



- Anpassungen für alle diese Zielgruppen heißt: Höhere Attraktivität für Familien und Alleinerziehende (Wohnungszuschnitte, Ausstattung, individuelle Grünflächen). Höhere Attraktivität und Bindekräfte für Ältere (Aufzüge, Barrierefreiheit).

Demographiefestigkeit durch Aufwertung

- Aufwertungen in die zukunftsfähigen Bestände 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 nur wenig, wenn sie aufgrund mangelnder Förderung für Nachfolgeobjekte Einzelfälle bleiben.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.