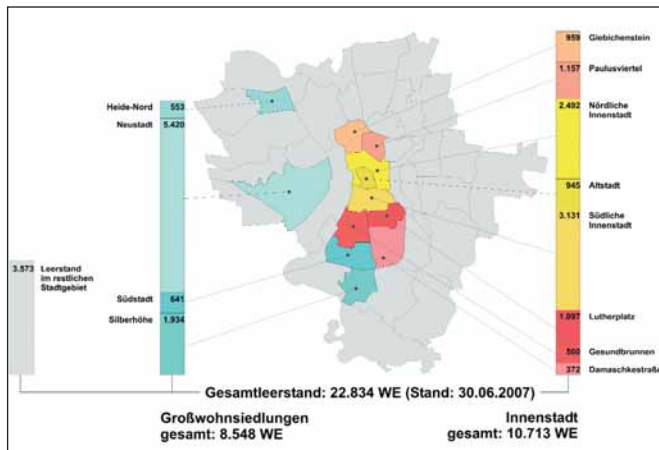


## Wohnungsleerstand in Halle (Saale)




Quelle: Stadt Halle (Saale)  
 Fachbereich Stadtentwicklung und -planung


### Ziele des Modellvorhabens

- Erweiterung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Halle (ISEK) um Themen der wohnungswirtschaftlichen Versorgung
- Erkenntnisgewinn über Anforderungen und Bedarfe **spezifischer Nachfragegruppen** des Wohnungsmarkts (z.B. Bedarfsgemeinschaften, Senioren, Haushalte mit Kindern)
- Analyse der Angebotssegmente „**Innerstädtischer Altbaubestand**“ und „**Großwohnsiedlungen**“
- Entwicklung von Szenarien für **innerstädtische Gebiete mit hohem Leerstand** und für **Großwohnsiedlungen**

## Projektträger

HALLE  *Die Stadt*  
 Fachbereich 61, Stadtentwicklung und -planung  
 Marktplatz 1 · 06108 Halle (Saale)  
 Karsten Golnik  
 Tel.: 03 45/ 2 21 - 62 53  
 Email: karsten.golnik@halle.de  
 Dr. Steffen Fliegner  
 Tel.: 03 45/ 2 21 - 47 41  
 Fax: 03 45/ 2 21 62 77  
 Email: steffen.fliegner@halle.de

### Wissenschaftliche Begleitung

 Institut für Strukturpolitik und  
 Wirtschaftsförderung gGmbH  
 Heinrich-Heine-Straße 10 · 06114 Halle (Saale)  
 Martina Gapp  
 Tel.: 03 45/ 52 13 60  
 Fax: 03 45/ 51 70 706  
 Email: gapp@isw-institut.de

### Projektpartner

Netzwerk Stadtentwicklung in Halle (ehemals Netzwerk Stadtumbau) und weitere Akteure



**Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)** ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR).



Stadt Halle (Saale)



## Zielgruppenorientierter Wohnungsbedarf im Stadtumbau



ExWoSt Forschungsfeld  
**Kommunale Konzepte: Wohnen**

## Das Forschungsprojekt

Halle ist eine von neun Modellstädten im bundesweiten ExWoSt-Forschungsfeld „Kommunale Konzepte: Wohnen“. Weitere Städte sind München, Hamburg, Leipzig, Dortmund, Cuxhaven, Hildesheim, Bonn und der Planungsverband Frankfurt (Main). Mit diesem Forschungsvorhaben möchte der Bund – auch nach Übertragung der sozialen Wohnraumförderung an die Länder – Erkenntnisse über effiziente und übertragbare, kommunale Handlungsstrategien zur Wohnraumversorgung gewinnen. Im Rahmen des Modellvorhabens sollen in Halle die Grundlagen für ein Fachkonzept Wohnen geschaffen werden.

Einen ersten Baustein der Untersuchung liefert die **Wohnungsmarktbeobachtung** der Stadt Halle. Wie sich in der Vergangenheit gezeigt hat, ist dieses Monitoring für ein qualifiziertes kommunales Wohnkonzept jedoch nicht ausreichend. Daher ist als zweiter Baustein eine weitere Untersuchung vor allem zu **Zielgruppen** und dem **Wohnungsangebot in Halle** erforderlich.

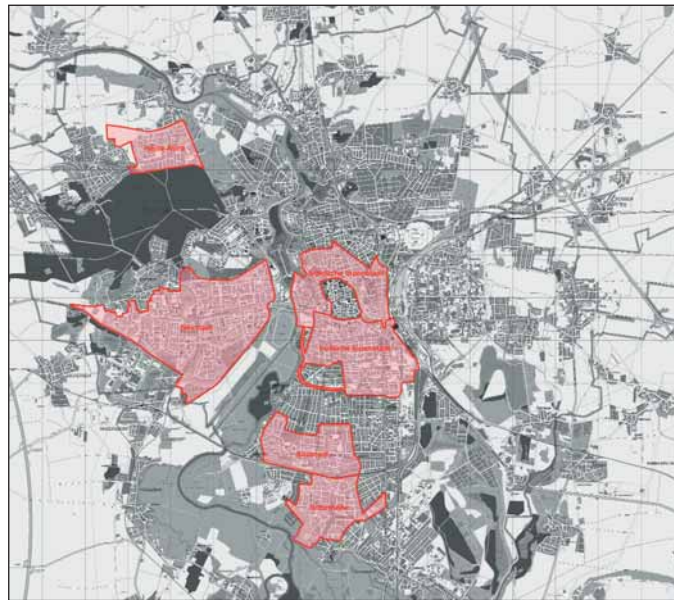
Bei der Untersuchung werden Aspekte des Stadtumbaus, des demographischen Wandels und der Veränderung der Haushalts- und Einkommensstrukturen eine große Rolle spielen. Aus den Analysen wird ein zielgruppenorientiertes Wohnungsmarktgutachten entwickelt, das die Basis für das **Kommunale Konzept: Wohnen der Stadt Halle** bildet. Die Ergebnisse des Modellvorhabens sollen Bestandteil der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) werden.

Das Modellprojekt wird – wie auch der bisherige Stadtumbau in Halle – in Zusammenarbeit mit wichtigen Akteuren des Wohnungsmarktes und dem „Netzwerk Stadtentwicklung in Halle“ umgesetzt. Auf Seiten der Stadtverwaltung werden neben dem federführenden Fachbereich Stadtentwicklung und -planung auch die Sozialplanungsgruppe und das Ressort Statistik und Wahlen mitwirken. Die politischen Fraktionen werden regelmäßig über den Stand des Projektfortschritts informiert.

## Ausgangspunkt

Mit der Fortschreibung der **Stadtentwicklungskonzeption Wohnen 2001** zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2007) reagierte die Stadt Halle (Saale) auf die anhaltend rasante Entwicklung, die sich vor allem in den Teilbereichen Wohnen, soziale Infrastruktur sowie Ver- und Entsorgungsbedarf vollzog. Im Ergebnis wurde das Handlungskonzept für den Planungszeitraum bis 2015 abgestimmt und beschlossen. Es enthält Ziele und Maßnahmen für die Handlungsfelder in den Stadtumbaugebieten, die den beiden Strategien Aufwertung und Umstrukturierung/Rückbau zuzuordnen sind.

### Die sechs Stadtumbaugebiete in Halle



Quelle: FB Stadtentwicklung und -planung Stadt Halle

## Untersuchungsansätze

Die **Untersuchungsperspektive** ist **gesamtstädtisch** ausgerichtet, geht also über die Stadtumbaugebiete hinaus, um die angestrebte mittelfristige Steuerungsfunktion für den halleschen Wohnungsmarkt insgesamt zu erreichen. Dies soll durch Strategien für die beiden wichtigsten Angebotssegmente des Wohnungsmarktes in Halle untersetzt werden: die **Innenstadtentwicklung** mit gründerzeitlicher Prägung und die Entwicklung der **Großwohnsiedlungen**.

- Welche Quantifizierungsansätze für eine Zielgruppenanalyse sind möglich und zielführend?
- Wie ist das aktuelle Wohnungsangebot strukturiert?
- Wie kann eine zielgerichtete Lenkung privater und öffentlicher Investitionen erreicht werden?
- Welche Entwicklungsszenarien zeigen sich für verschiedene städtische Teilräume?

Zum einen sollen vorhandene Materialien wie die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung oder bereits durchgeführte Analysen zur Klärung dieser Fragen dienen. Für die vertiefte Analyse der Nachfrage- und Angebotssegmente wird im Rahmen des Forschungsprojektes ein Wohnungsmarktgutachten erstellt. Der Auftrag wurde an die empirica ag vergeben.

### Ablauf des Forschungsprojektes

1. Projektauftritt, Einbindung der Akteure, Vergabe des Wohnungsmarktgutachtens: 06/2007 bis 12/2007
2. Analysephase, Erstellung des Wohnungsmarktgutachtens, Erfahrungsaustausch in Projektwerkstätten: 01/2008 bis 12/2008
3. Abschlussphase: Diskussion der Ergebnisse mit den Projektpartnern, Fortschreibung des ISEK: 01/2009 bis 09/2009

Weitere Informationen zum Forschungsfeld unter [www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de)