

# Halle (Saale)

## Stadtumbau – Konzept für die Zukunft?

Guido Schwarzendahl



- Halle (Saale) hat seit der Wende rund 76.000 Einwohner verloren. Die Bevölkerung schrumpfte um nahezu ein Viertel. Der Bevölkerungsrückgang hat die Quartiere der Stadt im unterschiedlichen Ausmaß getroffen.
- Halle-Neustadt – die „Ikone der Moderne“ - schrumpfte im gleichen Zeitraum um die Hälfte. Zählte sie 1992 noch ca. 85.000 Bewohner, so sind es aktuell nur noch ca. 44.000. Die Großsiedlung Halle-Silberhöhe verlor gleichzeitig nahezu 2/3 der Bevölkerung.
- Der Bevölkerungsrückgang der Großsiedlungen in Halle ist durch selektive Abwanderung geprägt – typisch für schrumpfende Städte. Die Zahl der Familien ging deutlich zurück, die Älteren nehmen hingegen relativ deutlich zu.
- Damit ist der einst kinderreiche Stadtteil nun ein Ort für kinderlose jüngere Bewohner und Senioren. Die Rückzugsorte der Familien mit Kindern sind vermehrt die attraktiven innenstadtnahen Gründerzeitquartiere.

- Die Ergebnisse des Stadtumbaus in Halle überzeugen. Der Leerstand konnte von 20 % (2003) auf aktuell 10,5 % durch den Abriss von mehr als 14.000 Wohnungen reduziert werden.
- Die Abstimmung zum Rückbau erfolgte gut koordiniert und weitgehend konsensual für alle Beteiligten. Trotz Abstimmung und Koordination der Akteure ergeben sich dennoch als Ergebnis Perforationserscheinungen in den Stadtumbaugebieten.
- Zu 95 % konzentrierten sich die Abrisse auf die Großsiedlungen. Der Leerstand fiel hier auf 12,8 % ab. Im Altstadtbereich reduzierte er sich auf 12,7 %. Aufwertungen und Abriss sind hier durch die Eigentümerstruktur (Motivation) erschwert.
- Der Stadtumbau trifft nicht alle Vermieter gleichermaßen. Von Stabilisierungsprozessen profitieren aber alle zunächst am jeweiligen Standort und insgesamt alle Anbieter von Wohnraum auf lange Sicht am jeweiligen lokalen Markt.

- Die Situation in den beiden Stadtumbauförderregionen Ost und West ist (historisch und auch hinsichtlich der Dynamik) nicht vergleichbar. In Deutschland gibt es im Zuge **der rasch zunehmenden Urbanisierung vor allem bei Hochschulstädten** starke Unterschiede der demographischen Entwicklung.
- Der **Wohnungsleerstand** ist in den neuen Ländern mit ca. 8 % weiterhin doppelt so hoch wie in den alten Ländern. **In Sachsen-Anhalt steht ca. jede 10. Wohnung leer!**
- Der **Bevölkerungsverlust** erreichte zwischen 2001 und 2013 9 % im Osten, 1 % im Westen. **Kein Land schrumpfte so stark wie Sachsen-Anhalt!**
- **Kaum eine Kommune** in den neuen Bundesländern erreicht die bundesdurchschnittliche **Kaufkraft einer Kommune**. Bei der **Kaufkraft hat Sachsen-Anhalt den vorletzten Platz** (78 %) vor Sachsen. Bei der **Steuerkraft** sind im Westen Programmkommunen stärker in der Steuerkraft als Nicht-Programmkommunen. **Im Osten ist das umgekehrt!**

- **Wichtigkeit der flankierenden Instrumente und Anreize:** Wenn eine Lösung für die Altschuldenregelungen nicht denkbar bleibt, dann sollte eine Anreizregelung geschaffen werden, die über den Entlastungseffekt einer ehemaligen §6a AHG Regelung hinausgeht. Schließlich sind gegenüber den ersten Jahren des Stadtumbau Osts die Leerzugskosten permanent angestiegen, die AHG-Regelung ist am 31.12.2013 ausgelaufen. Für Aufwertungen gibt es aber keine I-Zulage und keine nennenswerten Modernisierungsprogramme (als Zuschussprogramme) für die AHG-Bestände. Das ist in den Stadtumbaukommunen West deutlich anders.
- Die Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern wird an der zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Großsiedlungen (und das ist in "unserem Wohnungsmarkt der Regionen" an der einen Stelle nur Rückbau, woanders nur Aufwertung und in der nächsten Stadt eben Rückbau und zugleich Aufwertung) aber nur arbeiten können, wenn die Rahmenbedingungen passen.

- **Faire Lastenteilung bzw. Lastenausgleich:** Die Wohnungsunternehmen werden zukünftig nur dann die Hauptlast des Rückbaus übernehmen (die anderen Akteure wie Haus + Grund, unorganisierte, oder die "neuen Akteure" (selbst in den Großsiedlungen) werden hier schon qua Geschäftsmodell weiter ausfallen), wenn für die Lastentragung auch eine adäquate Ausgleichsmöglichkeit besteht. Das könnten Inanspruchnahmen für Aufwertungsprogramme, Flächentausche für Neubau, privilegierter Zugang zu Förderungen sein.
- **Faire Mittelverteilung:** Der Verteilschlüssel für Stadtumbauförderung soll den unterschiedlichen Problemlagen und -dimensionen entsprechen. Hier muss in den Städten der neun Bundesländer auf die **Rückbau- und zugleich Aufwertungserfordernisse** verwiesen werden.

- Der für viele unerwartete Flüchtlingsansturm bietet die Chance die bislang schlechte demographische Zukunftsaussicht in Sachsen-Anhalt zu verbessern.
- Dazu gehört, dass die Zuwanderer bleiben können und wollen, dass es Beschäftigungsmöglichkeiten gibt und die Integration insgesamt gelingt.
- Die Unterbringung ist dank der Wohnungsmarktsituation eine lösbare Aufgabe. In Sachsen-Anhalt sind aber nur 40.000 der 120.000 leeren Wohnungen im Eigentum der kommunalen Unternehmen und Genossenschaften sind. Für die Herrichtung der unbewohnbaren Wohnungen müssen Mittel bereitgestellt werden.
- Eine **kurzfristige Infragestellung des Stadtumbaus** ist nicht angemessen (Förderung Wohnungsabriss), da der **Stadtumbau eine langfristige Herausforderung** für die betroffenen Städte und Kommunen ist.

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.