

Aufgeschoben ist nicht aufgehoben: Verzögerung der Leerstandsproblematik im „Ankunftsquartier“ Halle-Neustadt



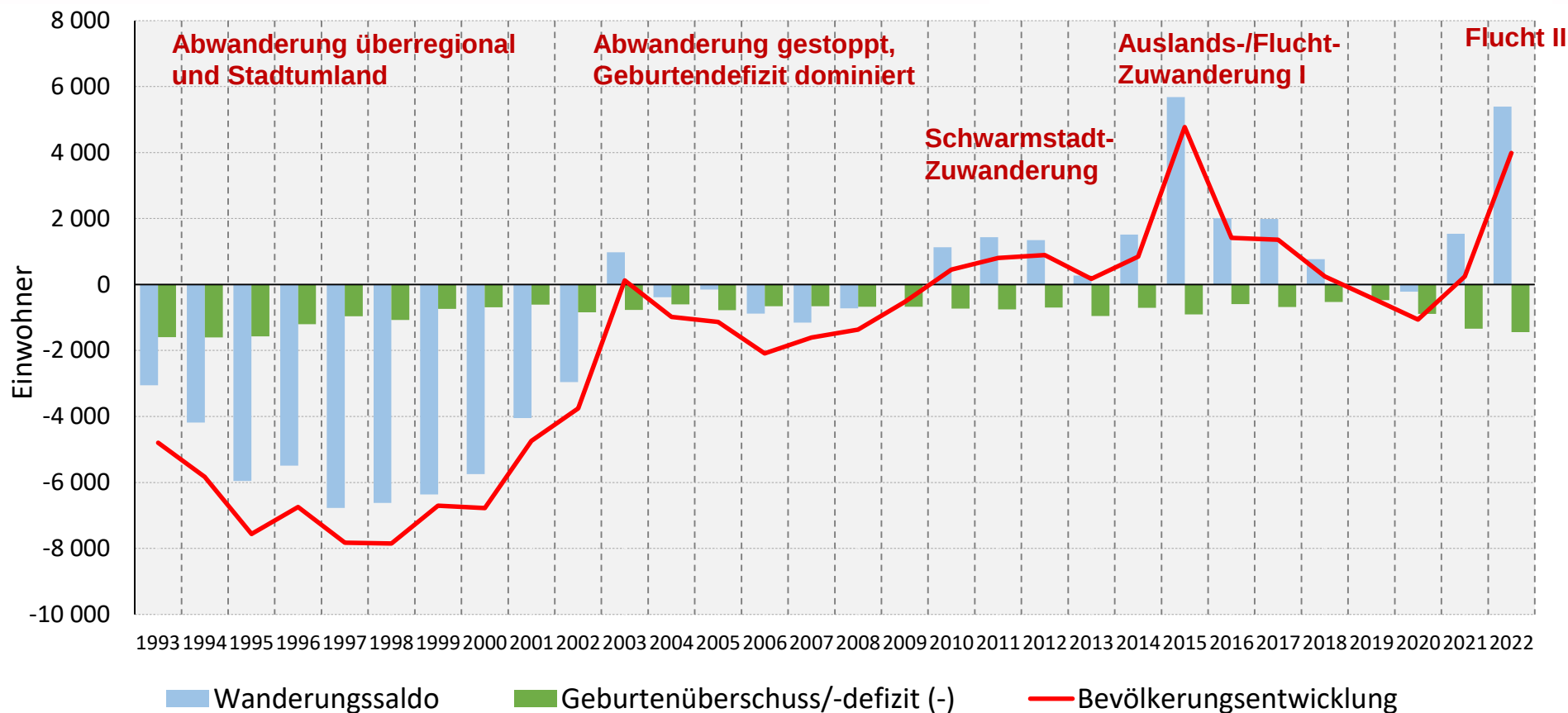
hallesaale
HÄNDELSTADT

Teil 1 – Stadt Halle (Saale)

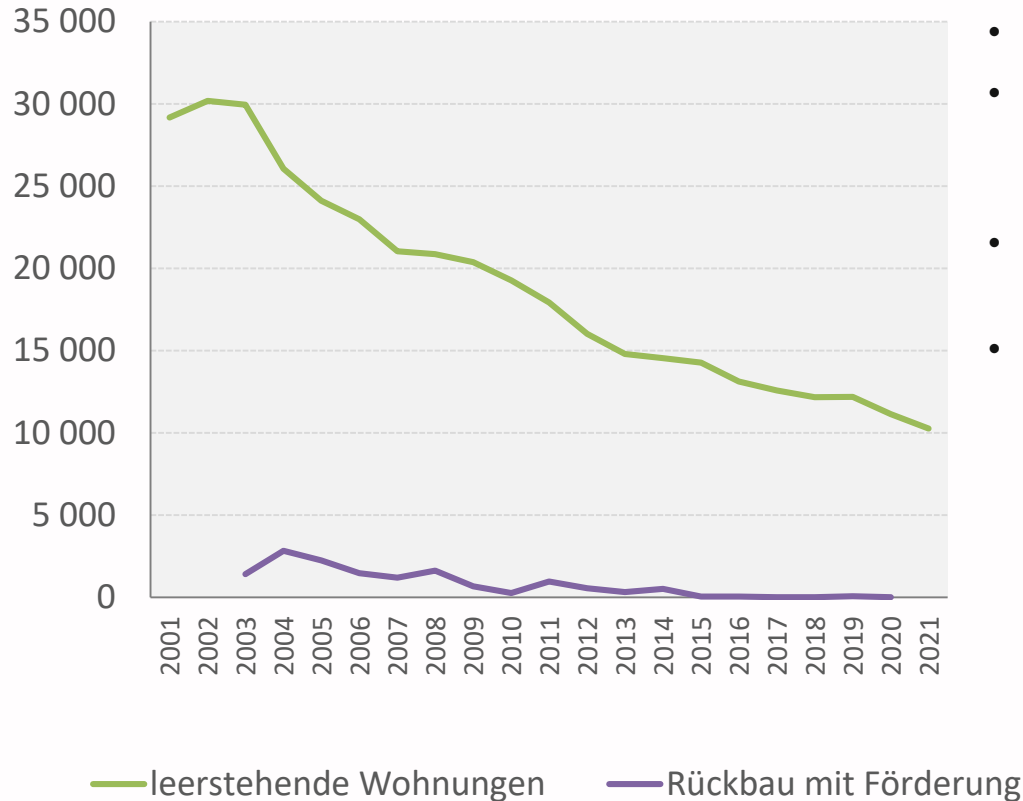
Dr. Steffen Fliegner

Abteilung
Stadtentwicklung &
Freiraumplanung,
Stadt Halle (Saale)

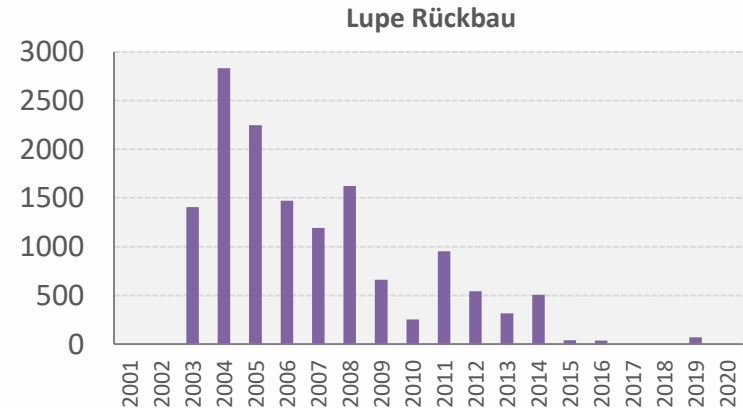
Bevölkerungsentwicklung Halle nach Komponenten



Entwicklung von Wohnungsleerstand und gefördertem Rückbau - Gesamtstadt



- Jede 5. Mietwohnung stand 2002 leer (>30.000)
- Insgesamt mehr als 14.000 WE mit Förderung abgerissen, zusätzlich ca. 1.000 ohne Förderung (in Fördergebieten)
- Starker Abriss in 2000er Jahren führte zu starkem Leerstandsrückgang
- Danach deutlich wachsende Wohnungsnachfrage



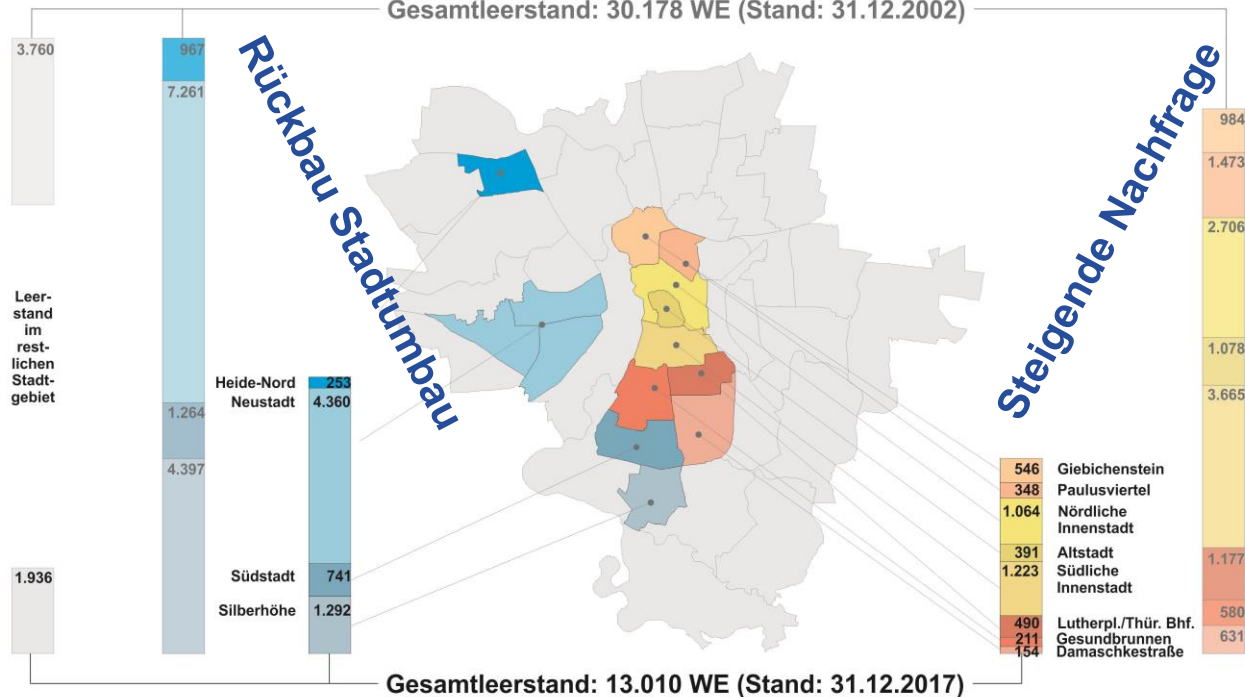
Wohnungsleerstand 2002/2017*



Großwohnsiedlungen
gesamt: 13.889 WE

Innenstadt
gesamt: 12.294 WE

Gesamtleerstand: 30.178 WE (Stand: 31.12.2002)



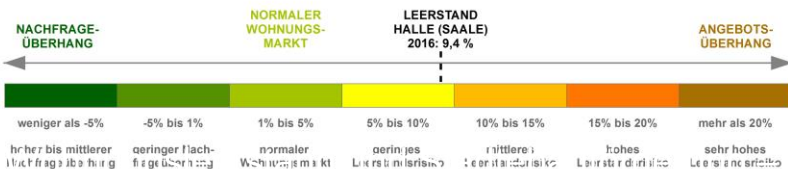
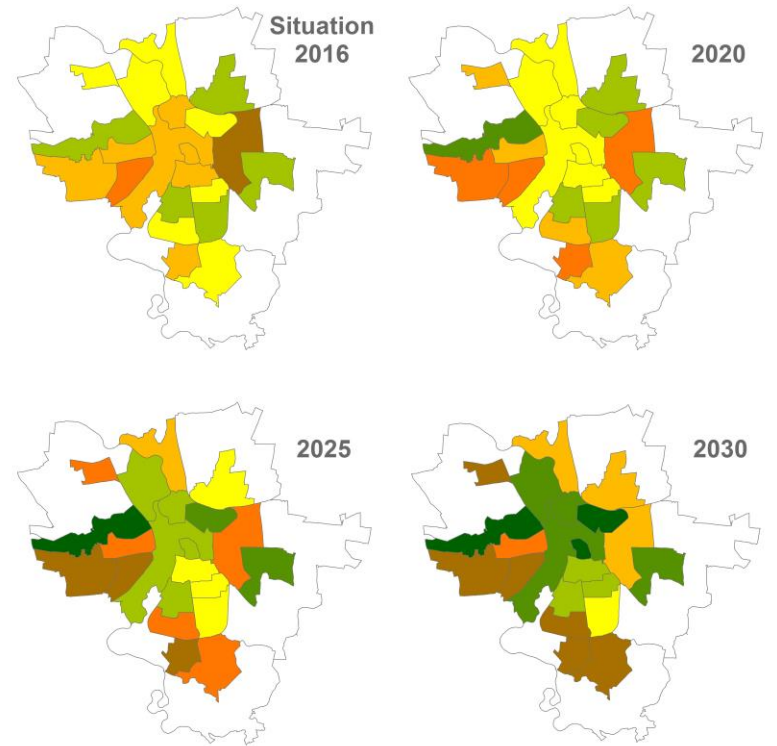
Großwohnsiedlungen
gesamt: 6.647 WE

Innenstadt
gesamt: 4.427 WE

Angaben inkl. 434 still-
gelegter Wohnungen

- Leerstand um fast 60% gesunken (von 20% auf 9%)
- normale Marktlage in guten Gründerzeitvierteln (ohne unbewohnbare Bestände Leerstand = Fluktuationsreserve)
- ohne Rückbau: wieder steigende Leerstände in Großwohnsiedlungen

* Fluchtwelle 2015/16 z. T. incl.

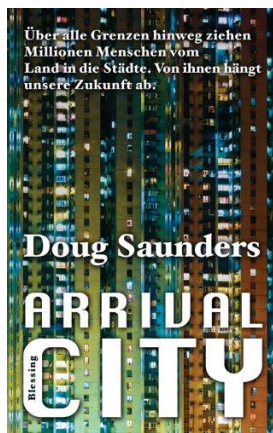
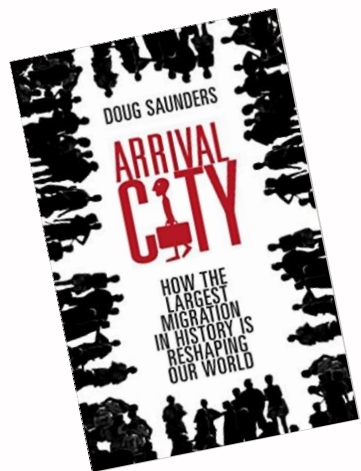


Quelle: Stadt Halle (Saale), März 2017

Leerstandsschätzung ISEK Halle (Saale) 2025



- Erwartet wurde 2017 leichte Zunahme des Leerstandes auf Basis Einwohnerprognose ...
- ... sowie starke Verschiebungen des Leerstands in die Großwohnsiedlungen
- 2. Leerstandswelle dort mit Leerständen >20% ab 2025 erwartet



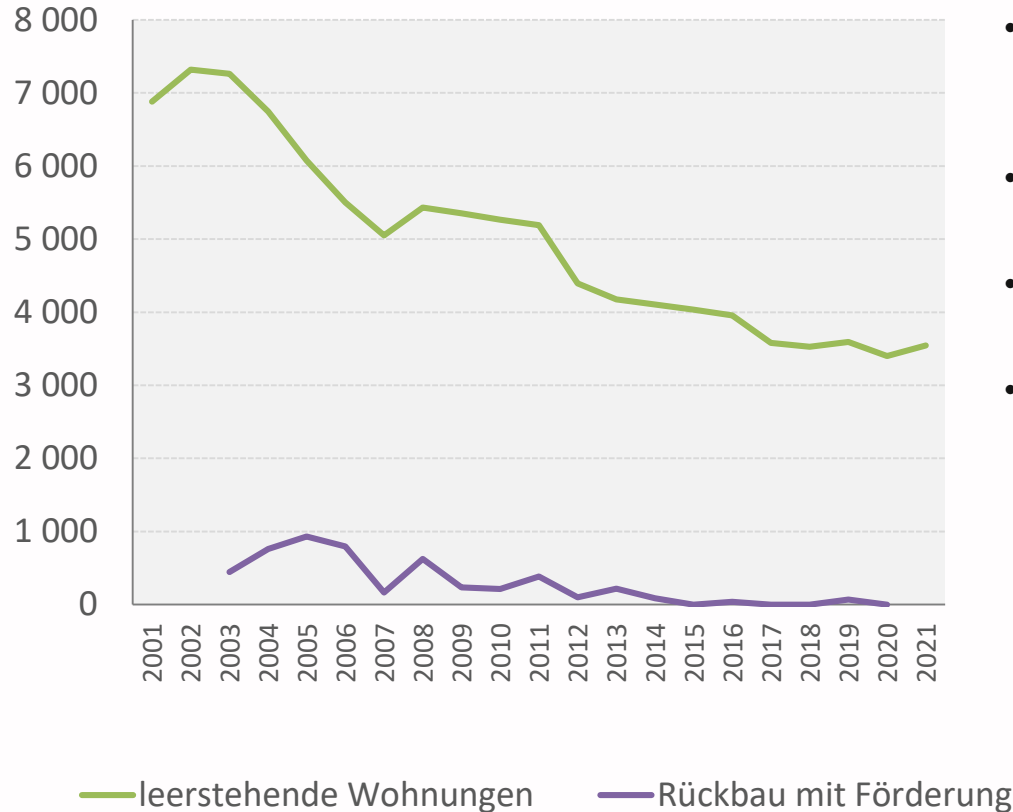
Prof. Dr. Marcel Helbig, Befunde zur sozialen Lage in (ost-deutschen) Großwohnsiedlungen (in IRS aktuell 98, Juni 2022)

- „*Nirgendwo stieg in den letzten Jahren der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund so stark wie in den ostdeutschen Großwohnsiedlungen*“
- soziale Verteilung der Bevölkerung in den ostdeutschen Städten Mitte der 1990er-Jahre noch sozial homogen
- bereits 2005 höhere räumliche Ungleichverteilung von Armut als in westdeutschen Städten

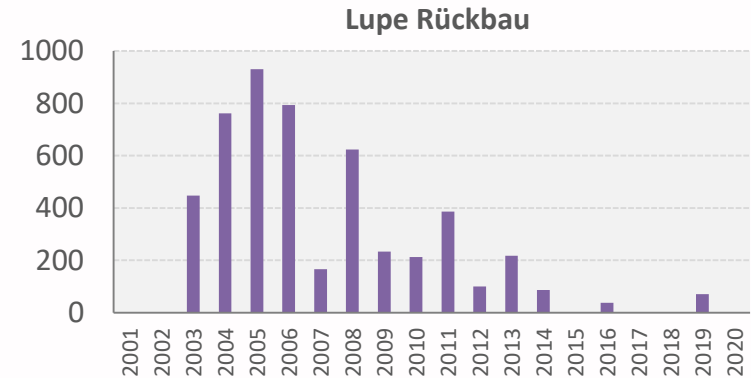
Projekt StadtumMig: <https://stadtummig.de/>

Neustadt als wohl wichtigstes Ankunftsquartier in Sachsen-Anhalt

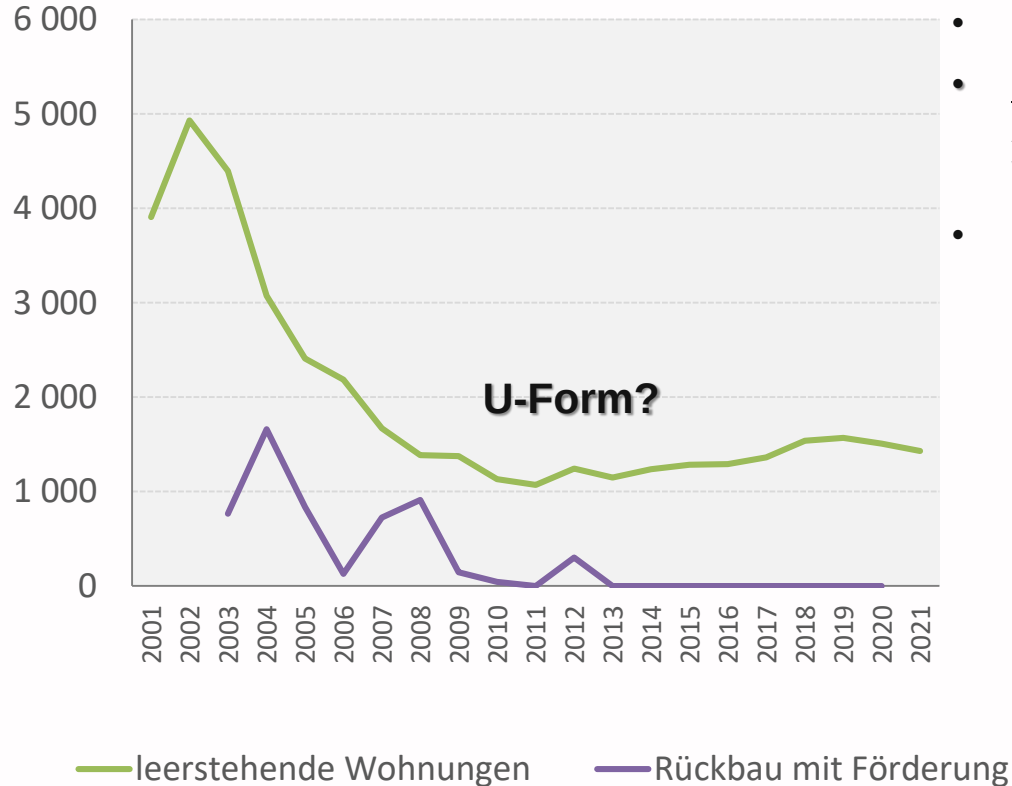
Entwicklung von Wohnungsleerstand und gefördertem Rückbau – Stadtteil Neustadt



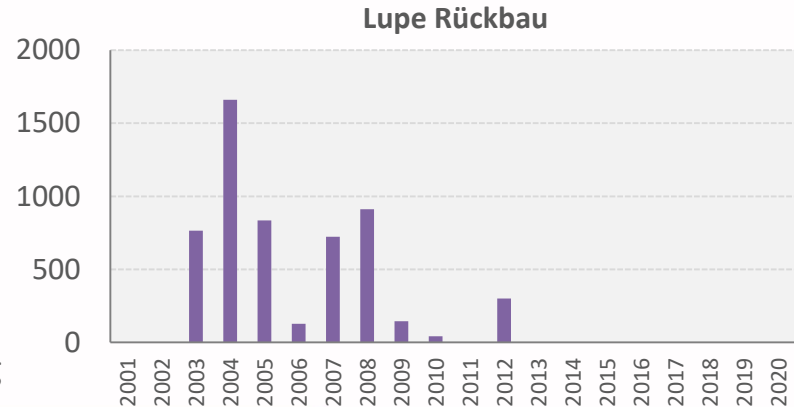
- Neustadt als einer der beiden Rückbauschwerpunkte in Halle mit 5.100 WE Abriss bei ursprünglich 35.000 WE Bestand
- Starker Abriss in den 2000er Jahren und starker Leerstandsrückgang
- Fluchtzuwanderung reduzierte Leerstand nach 2015
- Hoher „Restleerstand“ ca. 12-13% im Jahr 2021



Entwicklung von Wohnungsleerstand und gefördertem Rückbau – Stadtteil Silberhöhe

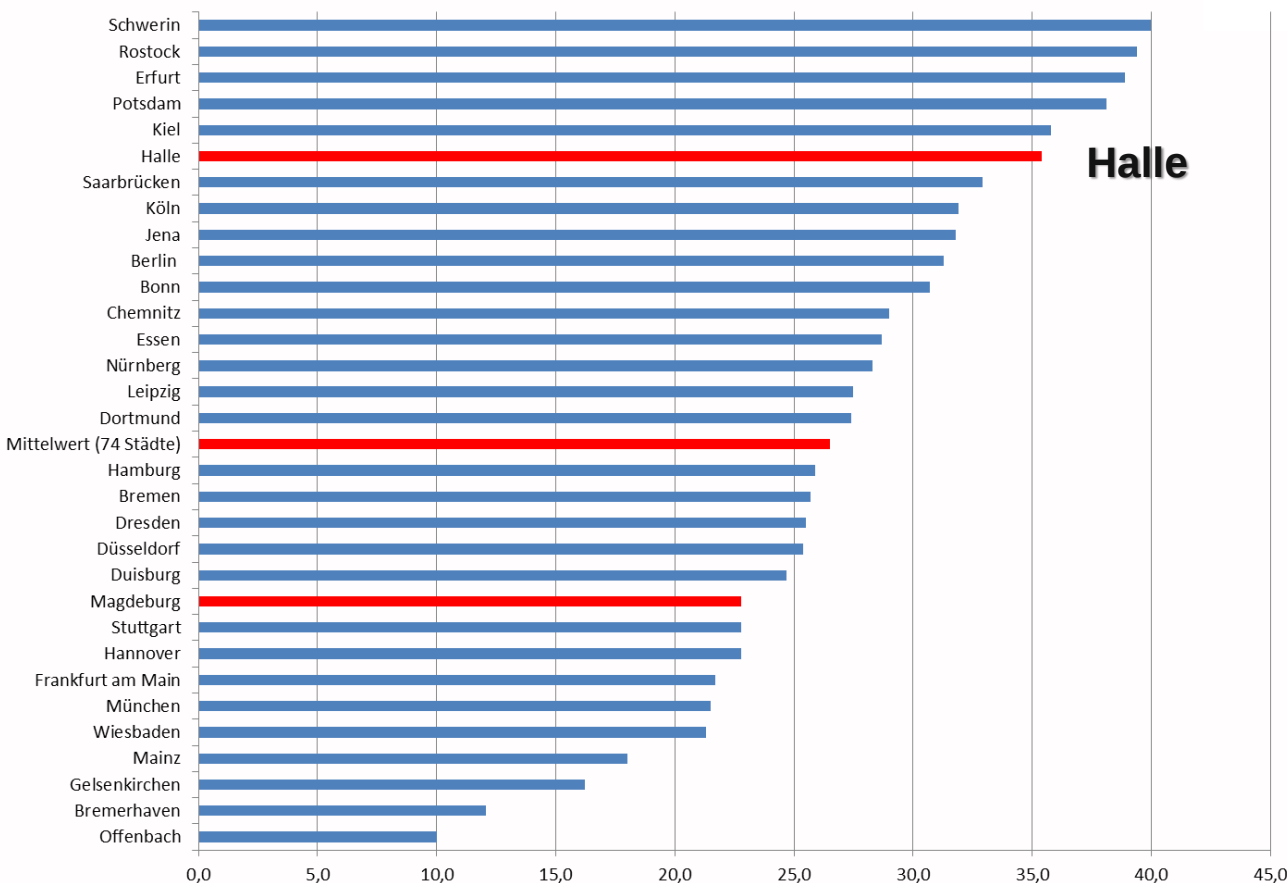


- Enorme Leerstandsbelastung mit 40% Spitze
- **Der** Rückbauschwerpunkt in Halle mit 5.500 WE Abbruch gefördert + >500 ungefördert (bei 16.000 WE Bestand fast 40% Rückbau)
- Sehr starker Leerstandsrückgang bis Ende Rückbau, danach baute sich 2. Leerstandswelle auf; durch Zuwanderung jüngst gebremst



Zunahme der sozialen Spaltung der Stadt

Soziale Segregation in deutschen Städten

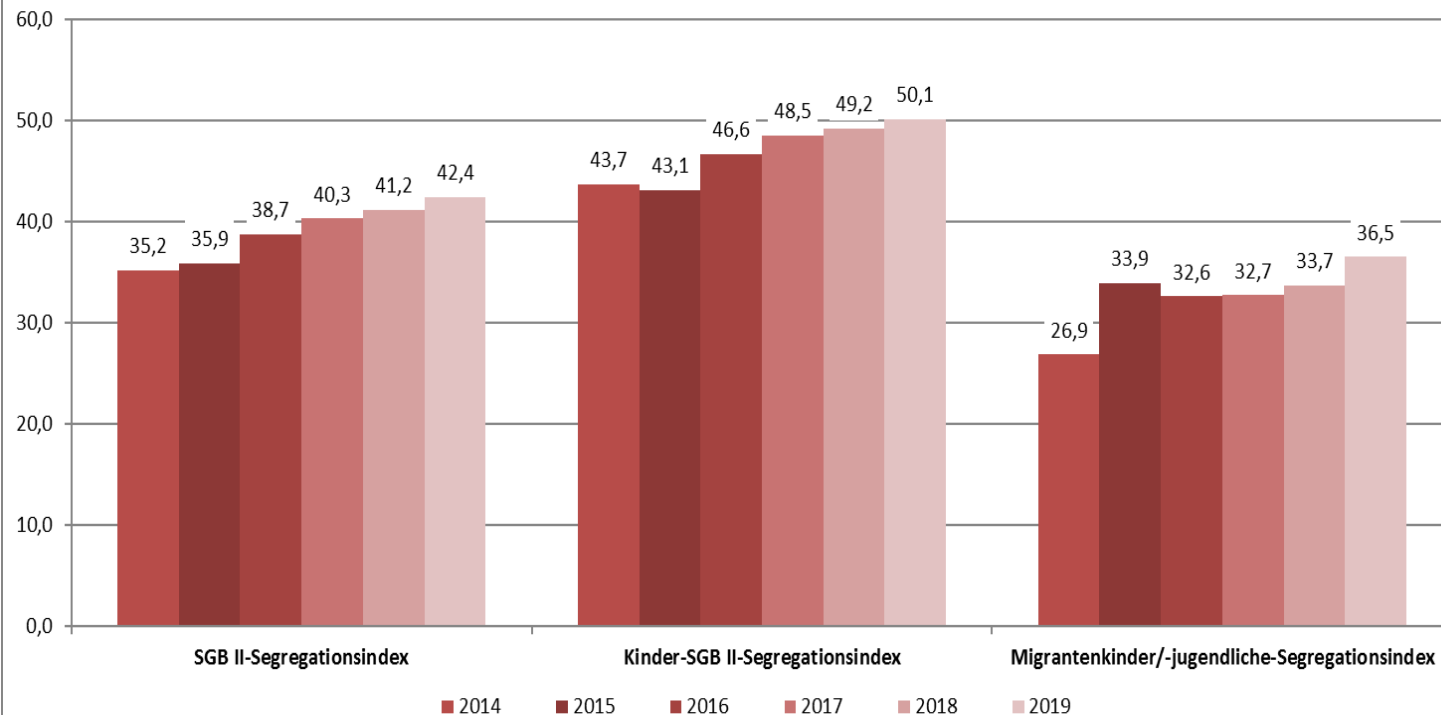


- Halle (Saale) gehört zu den am stärksten von Segregation betroffenen deutschen Städten
- 6. Rang von 76 deutschen Großstädten
- Datenbasis vor der Fluchtzuwanderung 2015/16 und 2022

Quelle: Vortrag Prof. Helbig Ausschuss für Stadtentwicklung
28.02.2019

Soziale und ethnische Segregation

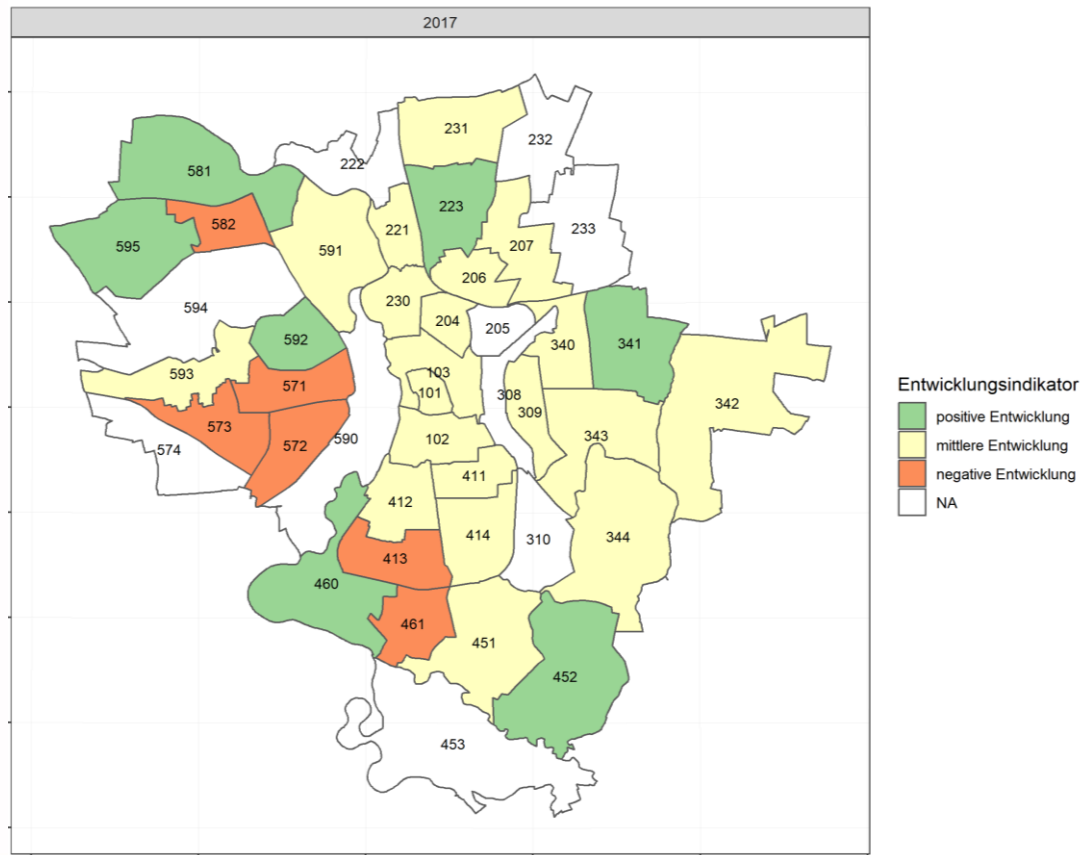
Segregationsindizes: Räumliche Ungleichverteilung von Einwohner/innen nach Stadtteilen/-vierteln
(0 = vollkommene Gleichverteilung; 100 = vollkommene Segregation)



Indices verschlechtern sich kontinuierlich

➤ Situation spitzt sich zu

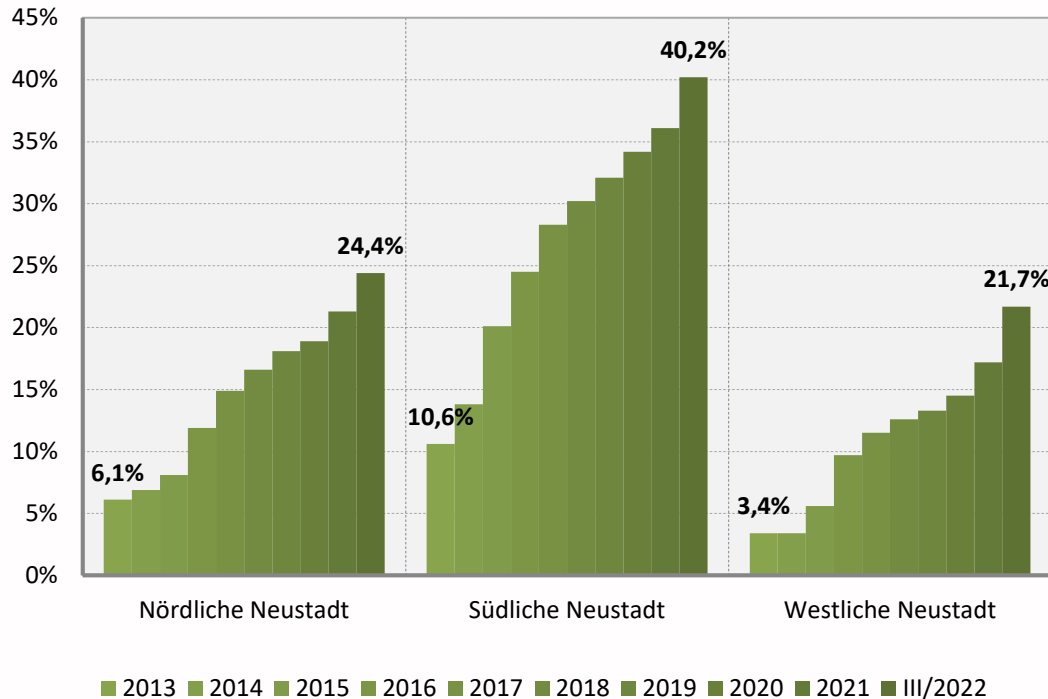
Entwicklungsindikator 2017



- grundlegendes sozialräumliches Entwicklungsmuster:
„**Fahrstuhleffekt**“ sinkender sozialer Belastungsindikatoren in den meisten Stadtvierteln (grün und gelb)
- Großwohnsiedlungen bleiben zurück (orange)
- Polarisierung ist insbesondere zwischen den drei Neustädter Vierteln und der restlichen Stadt stärker geworden

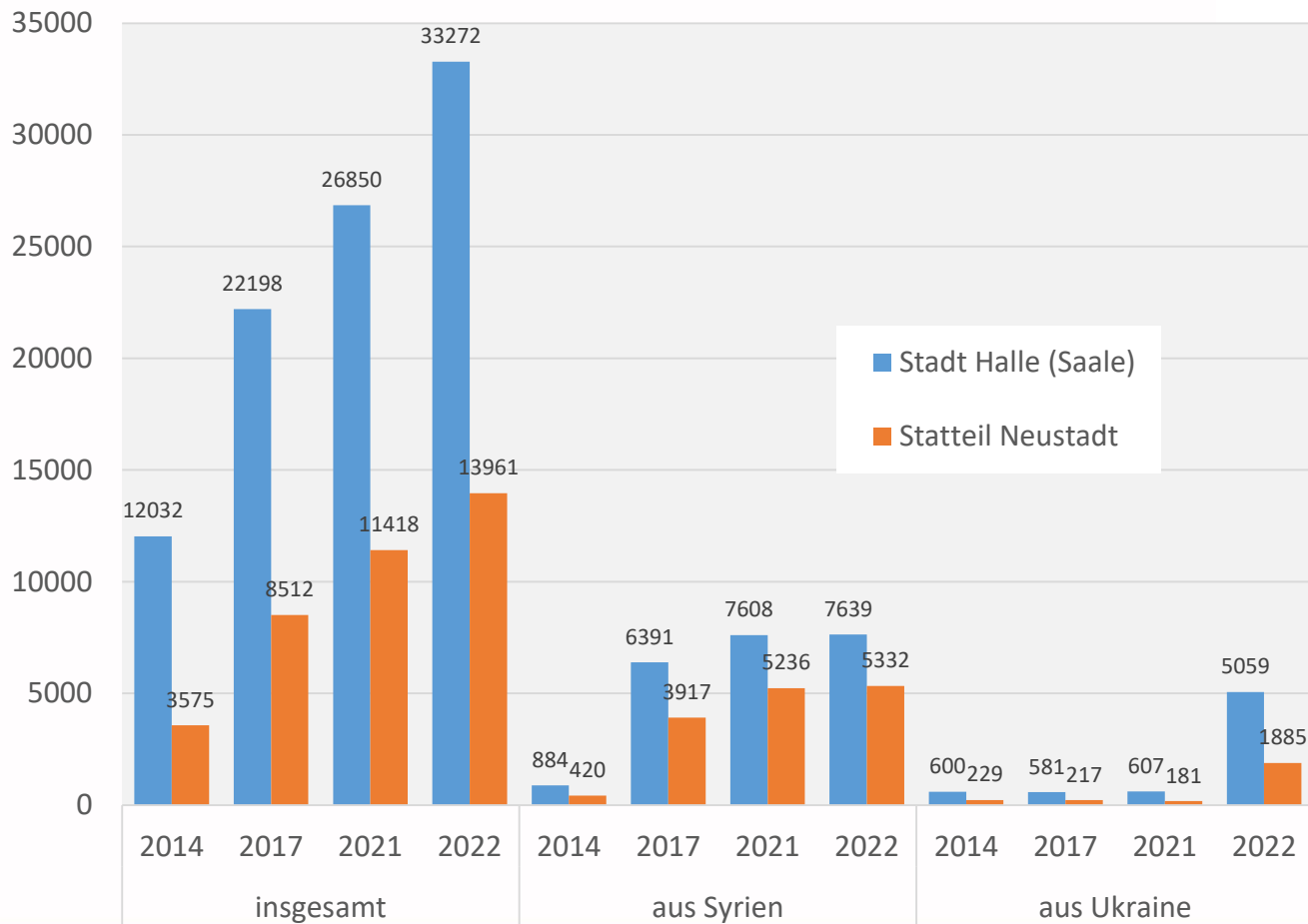
Fokus Neustadt

Ausländeranteil 2013 - III/2022 in den Neustädter Stadtvierteln



- aktuell wohnen **42%** der Ausländer Halles in Neustadt (2013 28%, bei **19%** Bevölkerungsanteil)
- aktuell **13%, 29%, 40%**: Ausländeranteile in Halle, Neustadt, Südliche Neustadt
- starke ethnische Segregationstendenzen, überlagern sich mit sozialer Segregation in Neustadt → **sehr hohe Dynamik**
- **Überforderung von Schulen, Kitas, Quartier bei zu wenig Unterstützung**

Dynamik Ausländerinnen/Ausländer Gesamtstadt vs. Neustadt



- enorme Dynamik im Zuwanderungsgeschehen
- erhebliche Ungleichverteilung zu Lasten Neustadts
- Ungleichverteilung der Syrerinnen und Syrer als größter Gruppe hat zugenommen: 2022 zu 70% in Neustadt (2017: 61%)
- Zweitgrößte Gruppe Ukrainerinnen und Ukrainer zu 37% in Neustadt
- Insbesondere Menschen aus Herkunftsregionen Naher Osten und Afrika sind extrem ungleich verteilt und zu ca. 2/3 in Neustadt wohnhaft

Entwicklung im Bestand des kommunalen Wohnungsunternehmens in Neustadt



Gesellschaft für Wohn-
und Gewerbeimmobilien
Halle-Neustadt mbH



hallesaale
HÄNDELSTADT

GWG

GWG Halle-Neustadt als 2. kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Halle (Saale)

knapp 10.000 Wohnungen, 99% in Neustadt = 1/3 des Wohnungsbestandes in Neustadt

- Leerstand aktuell <6% (580 WE)
- Alterung langjähriger Mieter*innen, demographische Welle
- bis 2030 Leerstand 1.000 WE erwartet
- Bautyp P2 Ratio mit Nachteil innenliegender Küche und Bad prädestiniert für Totalabriss (incl. einiger Hochhäuser)
- Für Flüchtlingsunterbringung Ukraine Kontingent von 100 WE für Stadt zur Verfügung gestellt
- Bei Neuverträgen 2022 ca. 40% Transferleistungsempfänger (im Bestand <20%) und knapp 50% Ausländer*innen (Bestand 25%)
- **starke Zunahme Anteil Ausländerinnen und Ausländer bei der GWG, dennoch etwas unter dem Durchschnitt in Neustadt**

