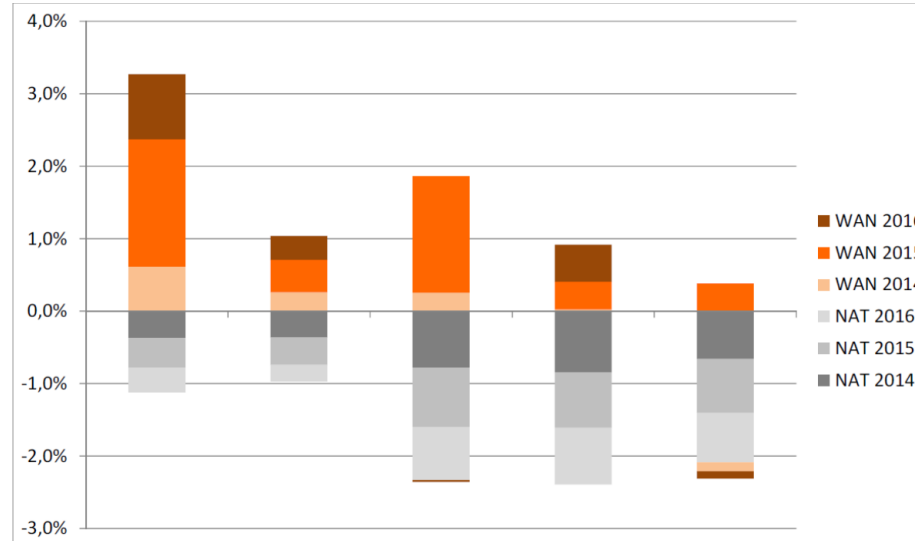


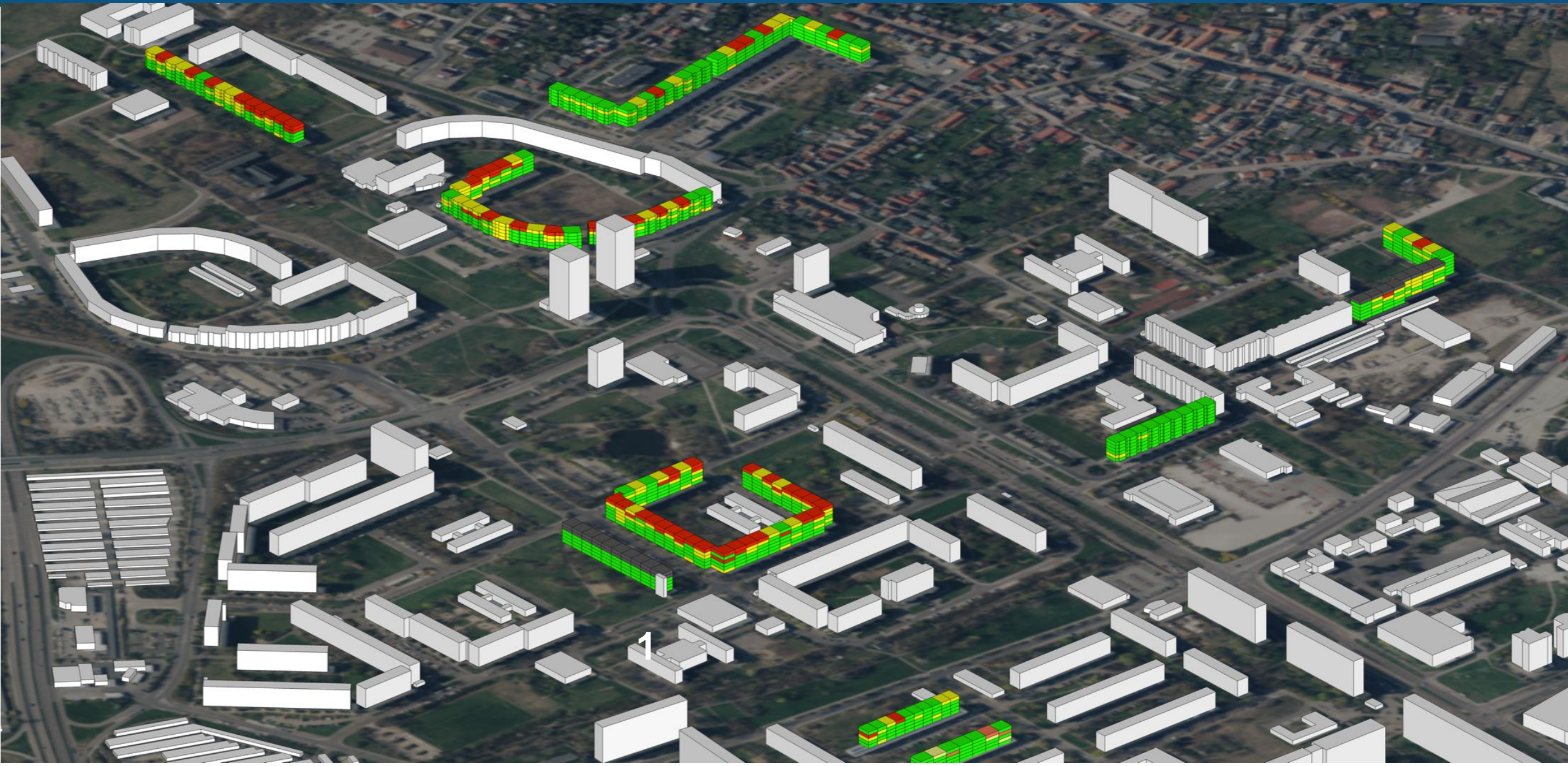
Aufgeschoben ist nicht aufgehoben: Erfahrungen mit der Leerstandsproblematik in Halle-Neustadt

Guido Schwarzendahl
9. März 2023



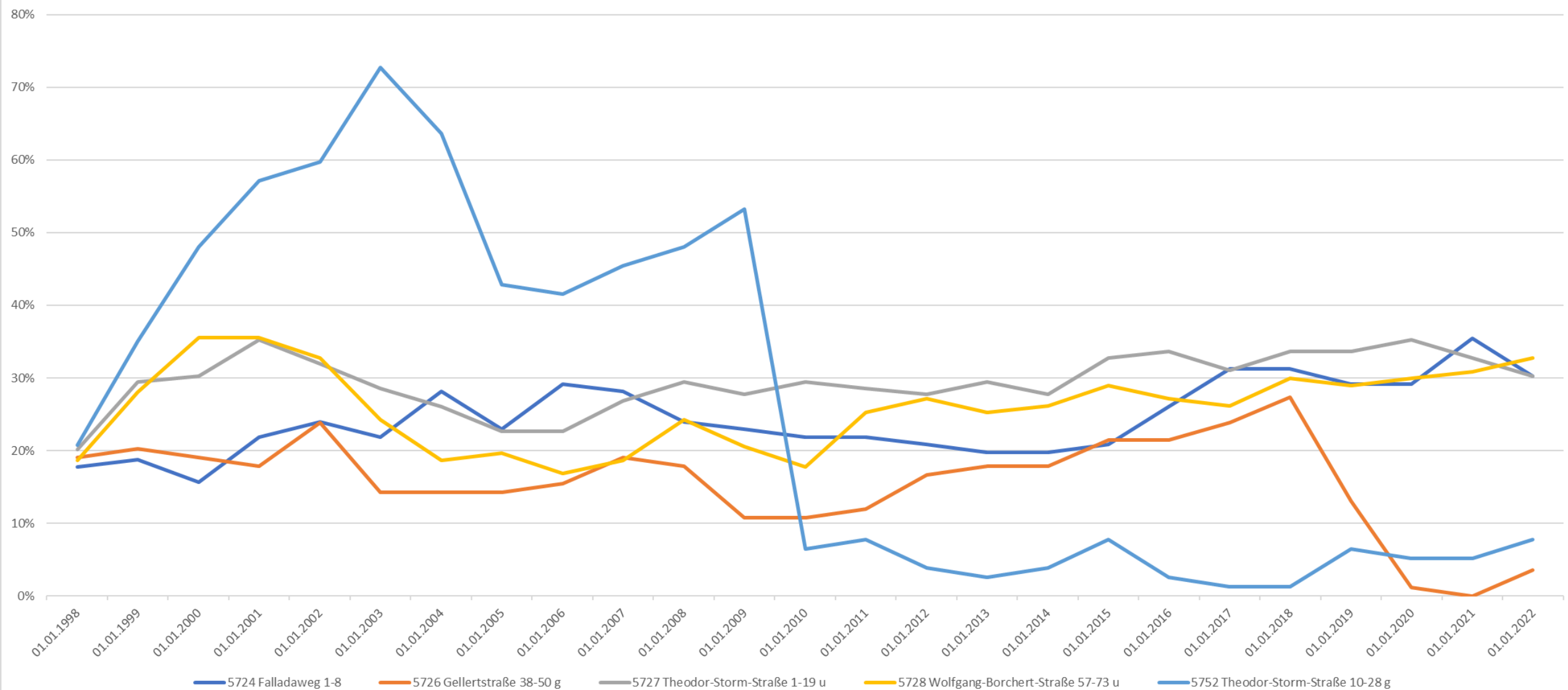
- Halle-Neustadt, hier die westliche Neustadt - Übersicht
- Leerstandsentwicklung der letzten 25 Jahre im V. und VI. Wohnkomplex
- Entwicklung der Wohnungsnachfrage – Persistenz der Schrumpfung
- Vergleich der Nachfrage in Halle-Neustadt und im Gesamtbestand
- Haushaltsart, Wohnungsgröße, Einkommensquelle, Einkommen
- Schlussfolgerungen

Leerstände Halle-Neustadt, westlicher Teil



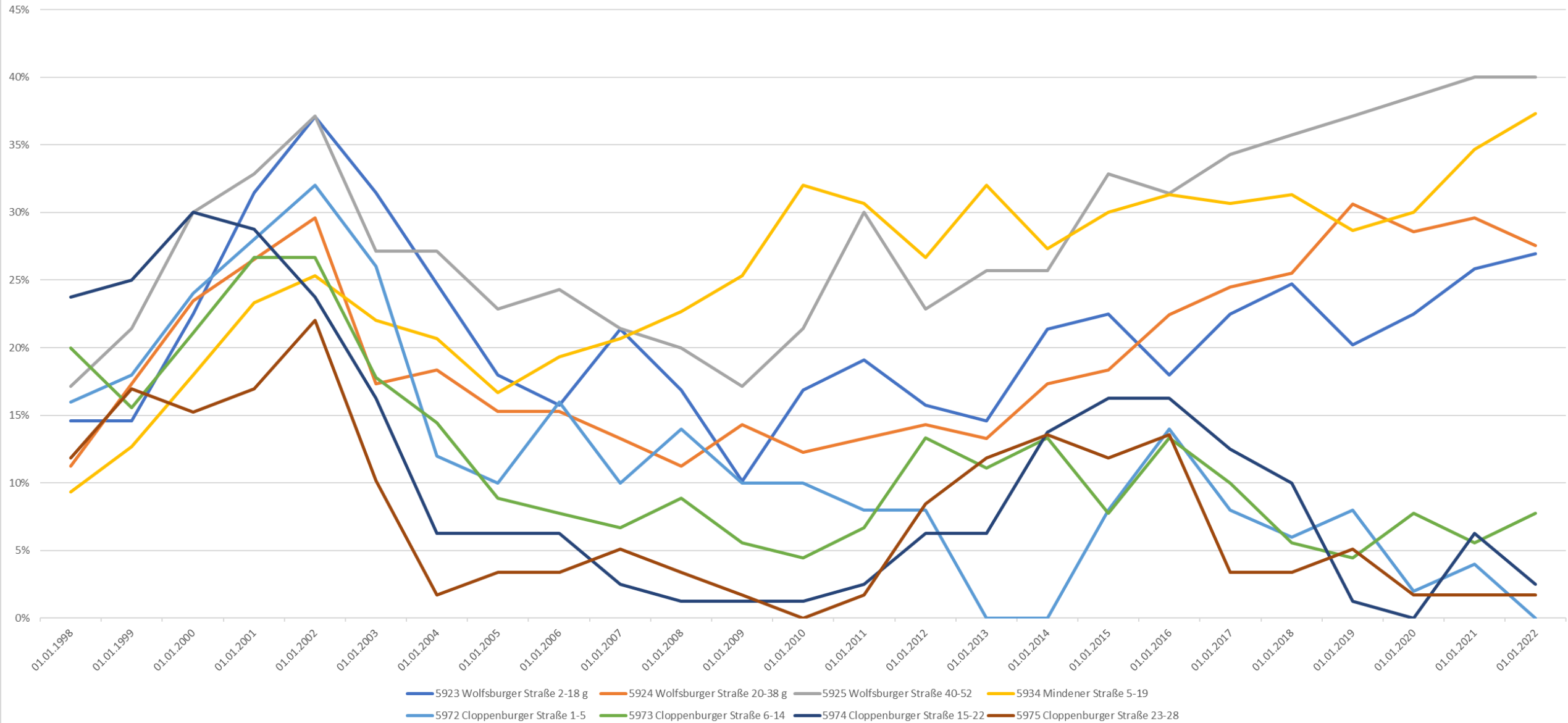
Entwicklung Leerstand V. WK Süd 1998 - 2022

Entwicklung Wohnungsleerstand 1998 - 2022 V. WK Süd Halle-Neustadt

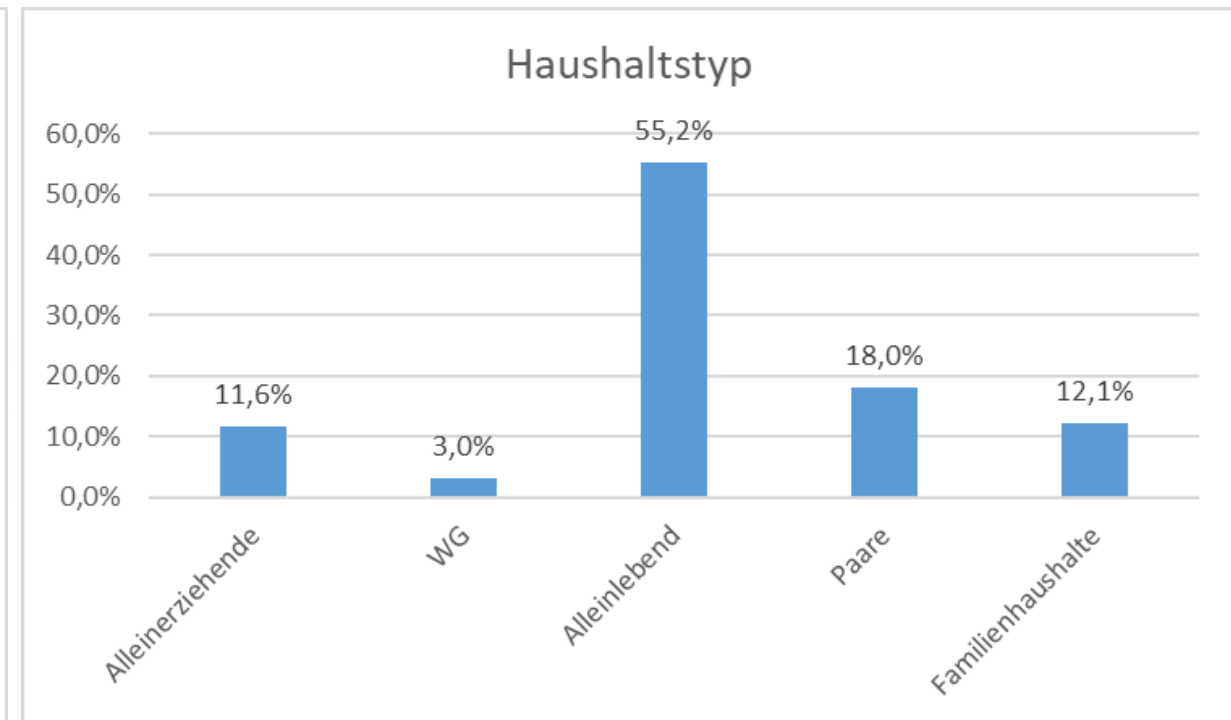
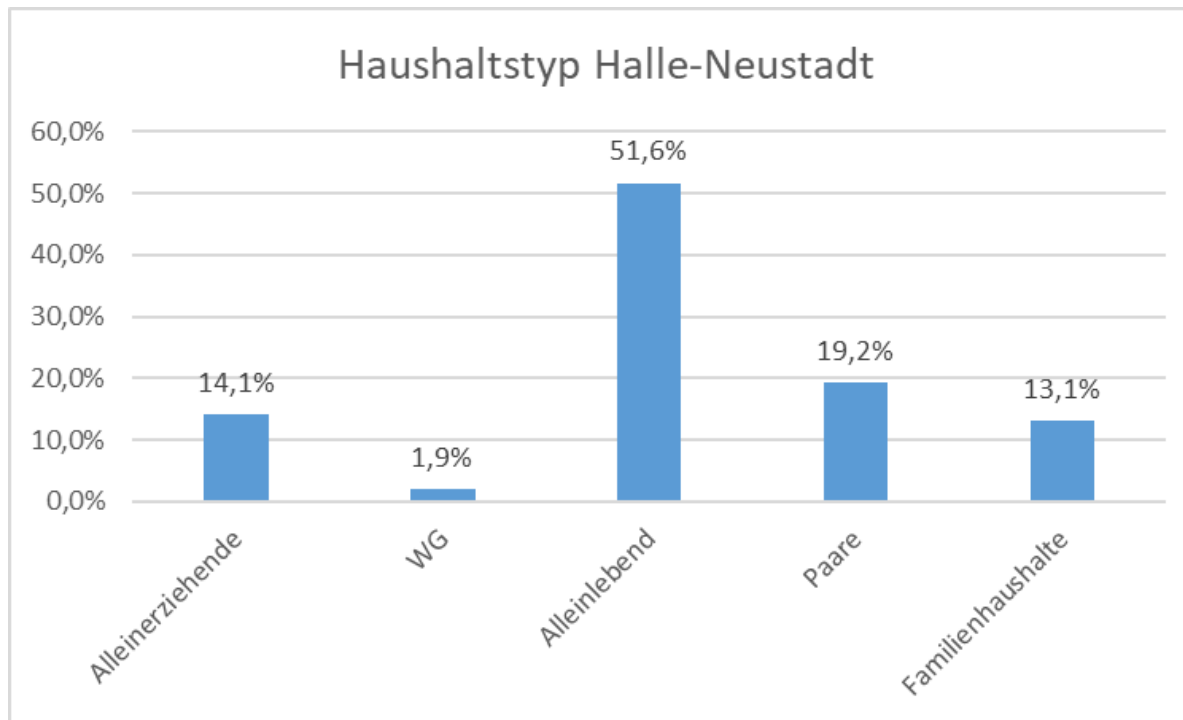


Entwicklung Leerstand VI. WK 1998 - 2022

Entwicklung Wohnungsleerstand 1998 - 2022 VI. WK Halle-Neustadt

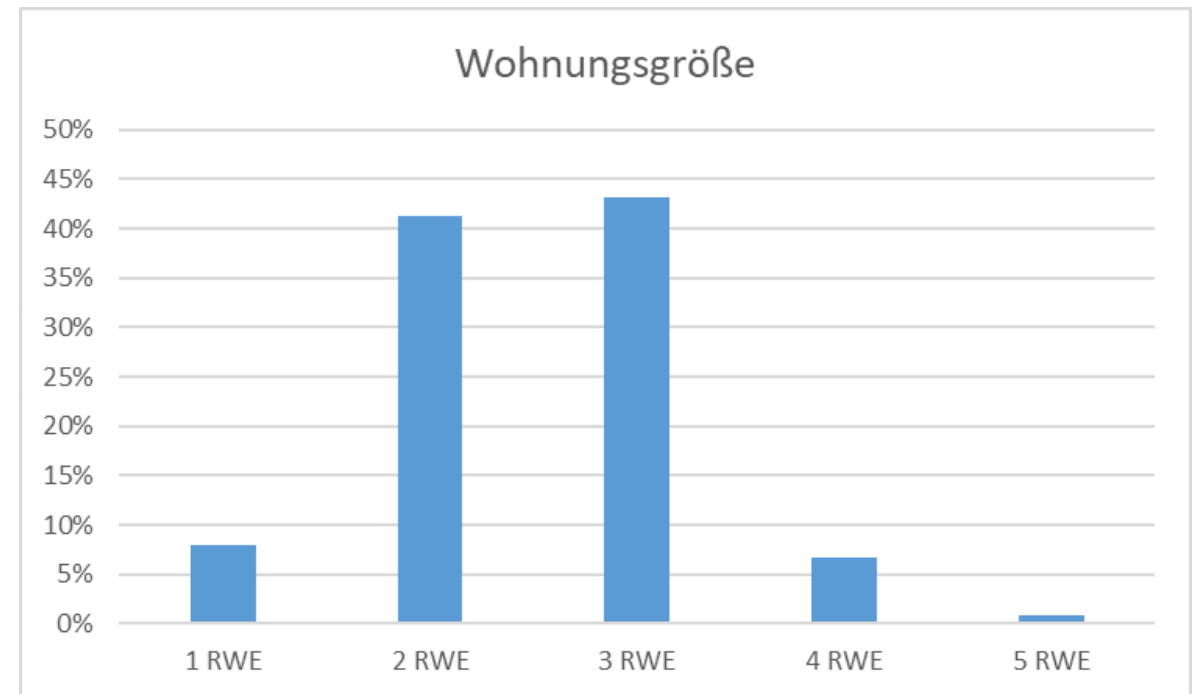
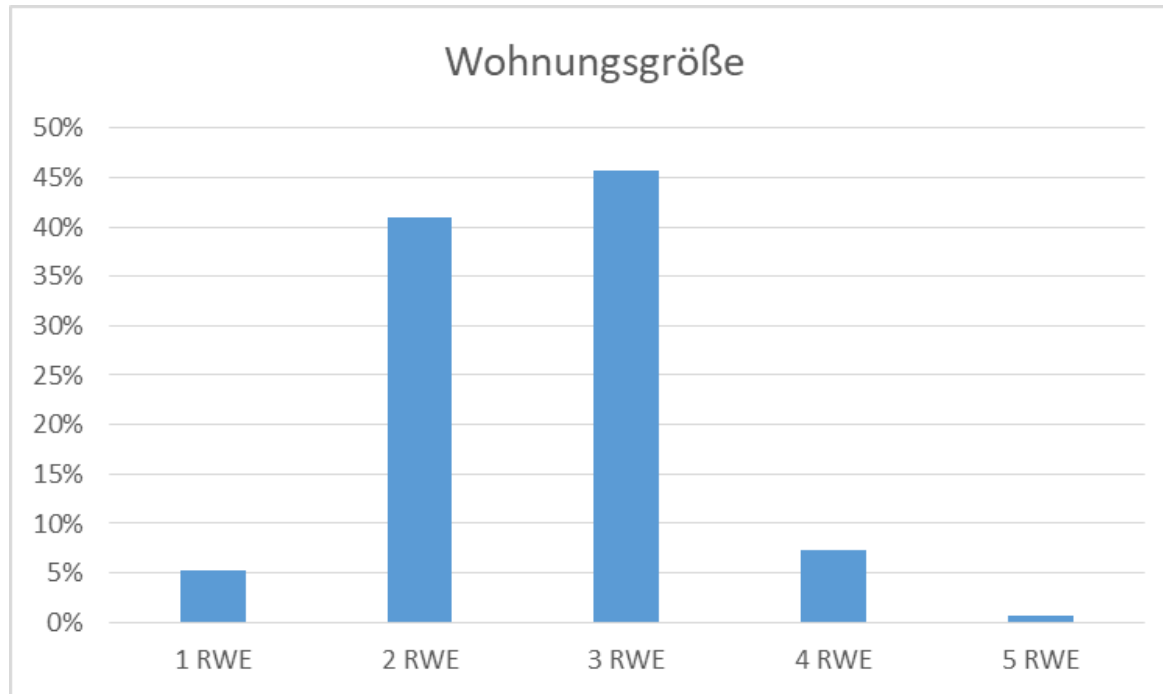


- Die **Bevölkerungsbewegung** in den neuen Bundesländern ist durch das **Phänomen der Schrumpfung** gekennzeichnet.
- **Einwohnerzuwächse** sind **kein Anzeichen** einer **bereits einsetzenden „Normalisierung“**, einer „unnormalen“ und damit „zeitlich begrenzten Ausnahmesituation“, sondern lokale Ausnahmeeffekte. Hinzu kommen temporäre Ausnahmeeffekte – wie die Fluchtbewegung aus der Ukraine. Diese bleibt weiterhin überlagert aus der weiter bestehenden globalen Fluchtbewegung.
- Veränderungen des Wohnungsmarktes und zugrundeliegende auslösende Faktoren auf der Nachfragerseite werden für die Bestände der Genossenschaft als Wirkungszusammenhänge zwischen demographischer Veränderung und Wohnungsmarktentwicklung dargestellt.
- Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen dabei die Neumieter aus dem vergangenen Jahr.

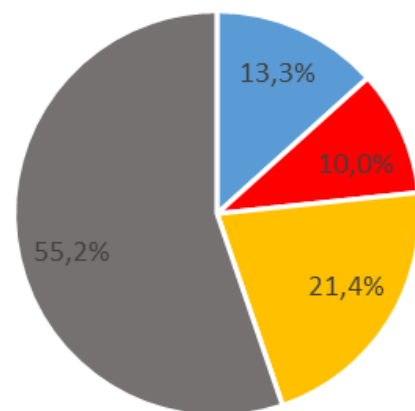


- Der demographische Wandel führte in den letzten 25 Jahren dazu, dass die Anzahl der Familien in Deutschland deutlich abgenommen hat.
- In Sachsen-Anhalt lebten in 2021 (Mikrozensus) ca. 40,6 % 1 PHH, ca. 38,4 % 2 PHH und ca. 12,5 % 3 PHH... bei durchschnittl. 1,91 Personen je Haushalt.

Wohnungsgröße Ha-Neu, n = 210 und Gesamt, n = 662

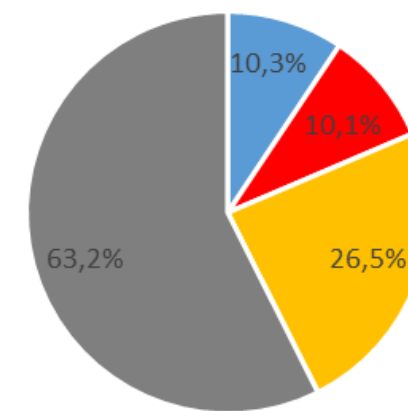


Transfereinkommensbezieher Halle-Neustadt



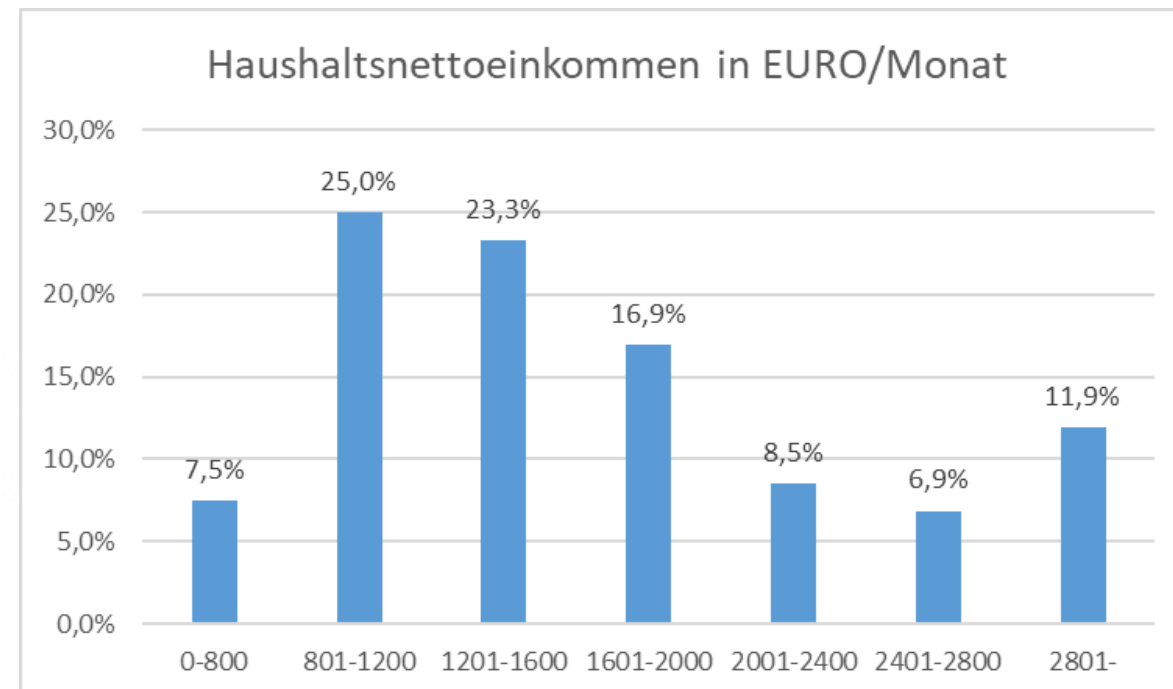
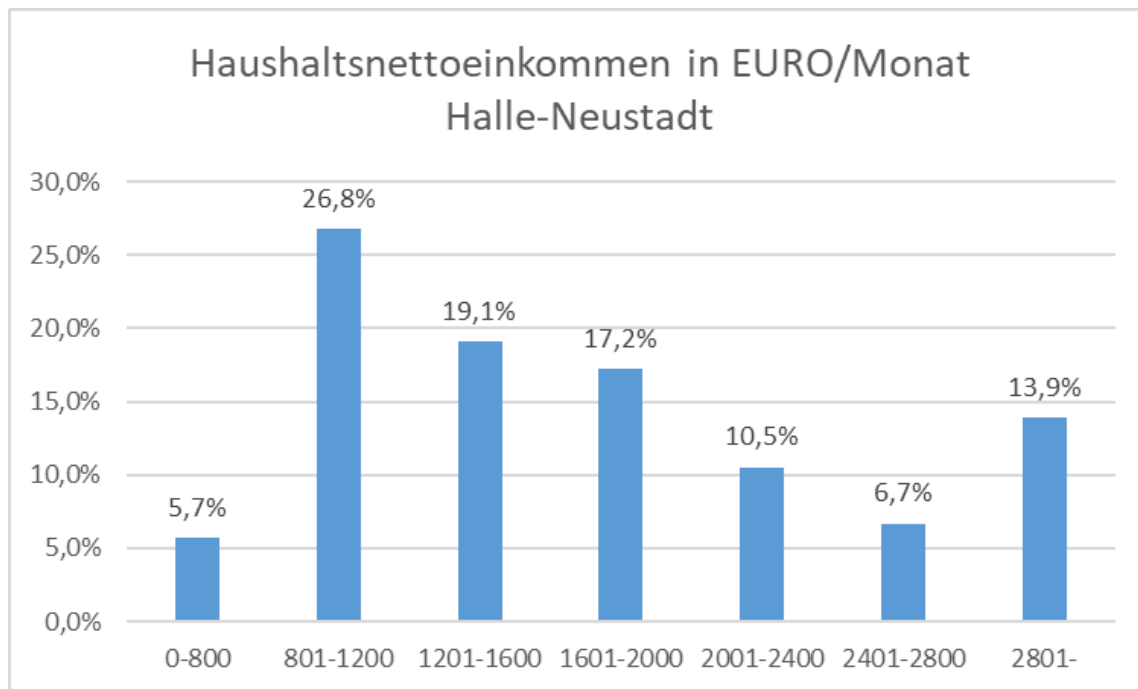
■ ALG-Bezug ■ Flucht ■ sonstige ■ kein Bezug

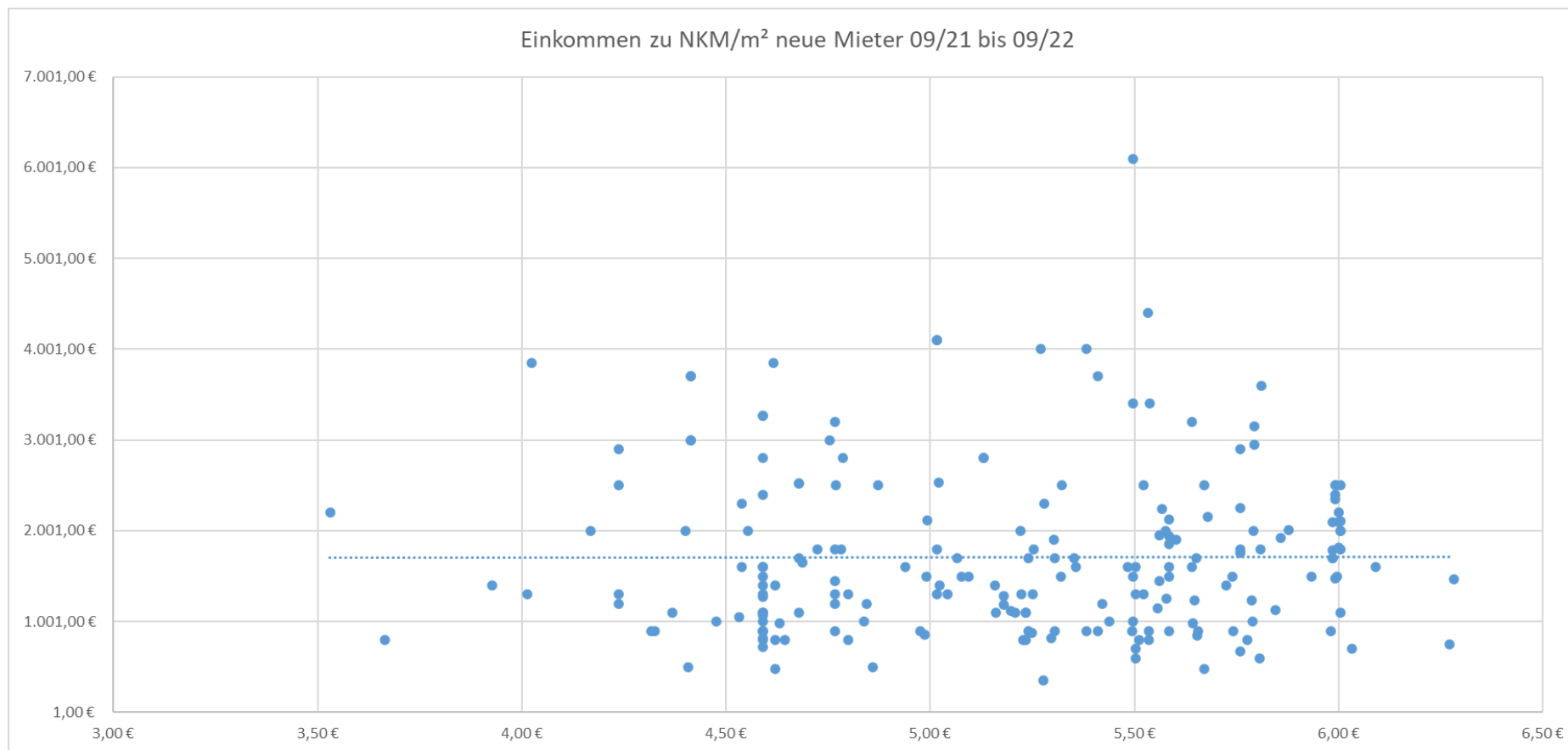
Transfereinkommensbezieher



■ ALG-Bezug ■ Flucht ■ sonstige ■ kein Bezug

Ein Drittel der ukrainischen Geflüchteten wohnt bei der Genossenschaft in Halle-Neustadt. 40 % aller Wohnungen der Genossenschaft sind in Halle-Neustadt.





Bezahlbares Wohnen ist im Wohnungsbestand möglich. Der Median der Einkommen liegt bei 1.500 € und zeigt damit an, dass die Mittel dennoch begrenzt sind. Es wird also der Teil der Mieter zunehmen,

die kaum mehr als heute auch zukünftig für ihre Wohnungen werden zahlen können und damit kaum energetische Sanierungsmaßnahmen und die Dekarbonisierungsstrategien bezahlen können.

- Segregation ist in der anhaltenden Wohnungsmarktsituation eine permanente Herausforderung.
- Unsere Wohnungsgenossenschaft stellt an alle Wohnungssuchenden in allen Quartieren die gleichen Anforderungen.
- Dies kann, wenn Leerstände in weniger nachgefragten Quartieren akzeptiert werden können, zu einer weiterhin heterogenen Neumieterschaft führen (entlang der Merkmale Einkommensquelle und Einkommenshöhe).
- Dennoch ist bereits heute ein Großteil der Integrationsleistung durch die Menschen in den Quartieren zu erbringen. Bei uns gilt das für alle Quartiere!
- Damit ist aber auch klar, dass der Wohnungsbestand in Großsiedlungen weiterhin strukturelle Leerstände aufweisen wird. Hierfür müssen mittel- und langfristig Lösungen gefunden werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

