

Wohnungsbauförderung als politische Gestaltungsaufgabe

Ergebnisse einer Unternehmensbefragung des Netzwerkes und Anregungen für die politische Debatte

Dr. Ernst Isensee,
Bau- und Wohnungsgenossenschaft Halle Merseburg e. G.
Netzwerk „Stadtentwicklung in Halle“

Herangehensweisen

- 1. Unternehmensbefragung des Netzwerkes in Sachsen-Anhalt durch das isw Institut
und**
- 2. Anregungen für die politische Debatte aus der Befragung und der Situation in Halle (Saale)**

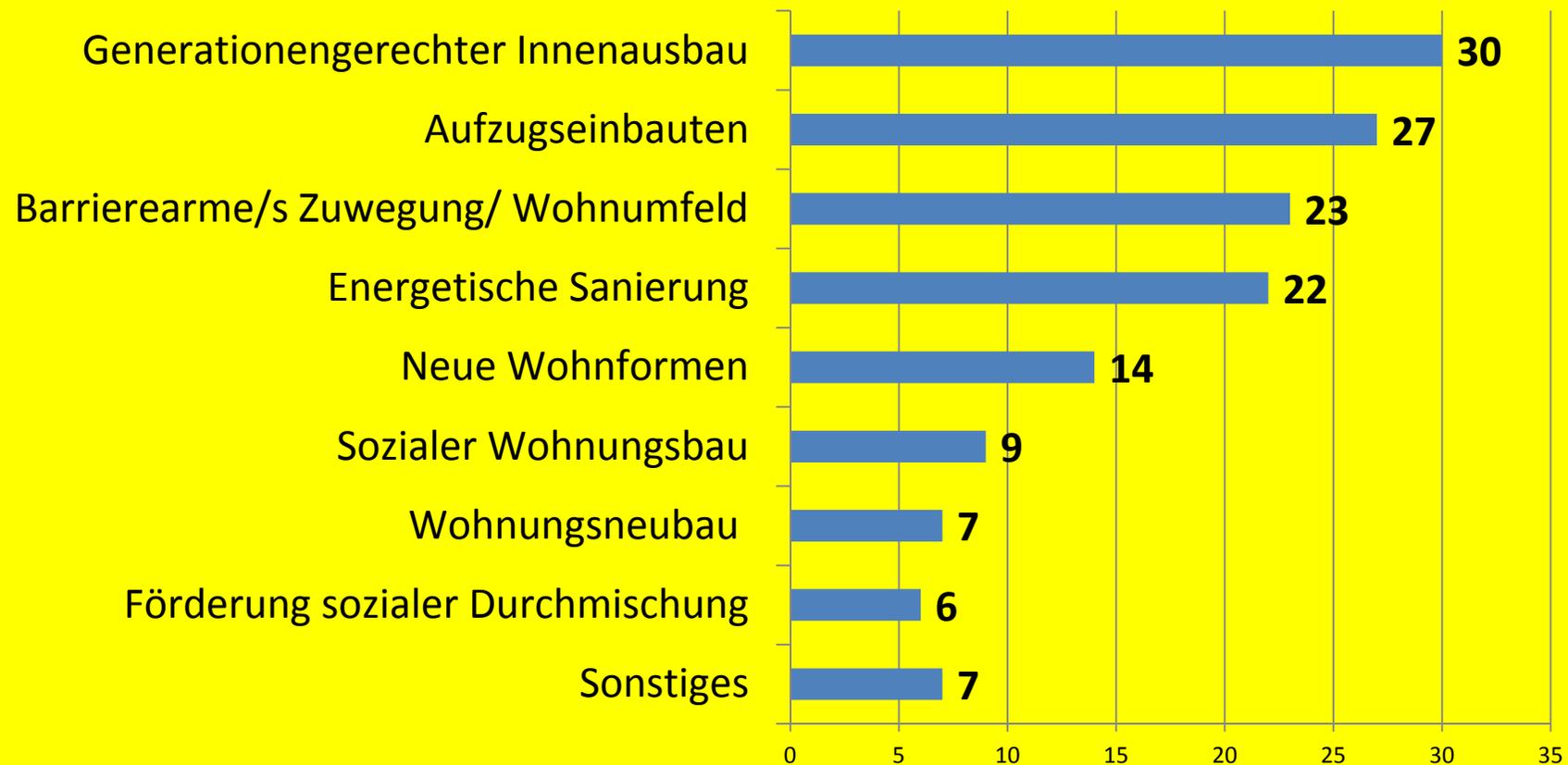
1. Ergebnisse aus der Unternehmensbefragung des Netzwerkes in Sachsen-Anhalt durch isw

Befragung von Wohnungsunternehmen – die erfassten Fälle im Überblick

	Zahl der WE	Anteil in % aller WE*	Minimum	Maximum	Median
Gesamtzahl der erfassten WE	124.355	100%	123 WE	11 500 WE	2600
davon vollsaniert	78.209	67%	23%	100%	73%
davon teilsaniert	35.355	30%	0%	72%	24%
davon unsaniert	3.830	3%	0%	21%	0%
davon ohne Angabe des San. Grades	7.300	(-)	(-)	(-)	(-)
davon barrierearm (geschätzt) (errechnet)	12.498	10%	0%	33%	8%
davon mit örtl. KdU- Satz für ALG II Empfänger bezahlbar (errechnet)	41.766	34%	3%	87%	30%

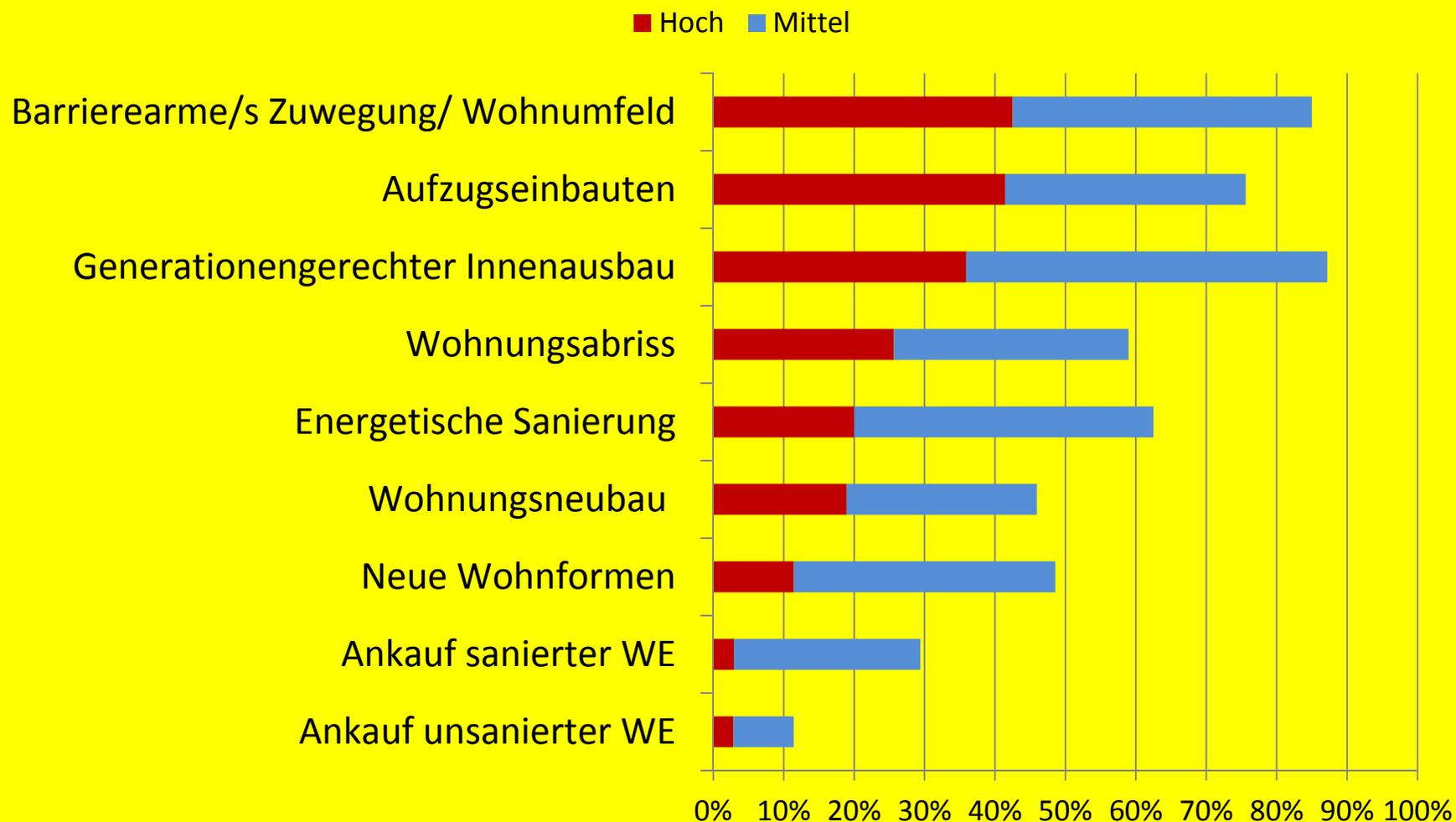
Erforderliche Schwerpunkte der Wohnungsbauförderung in Sachsen-Anhalt

(Häufigkeit der Nennung durch 41 Befragte)



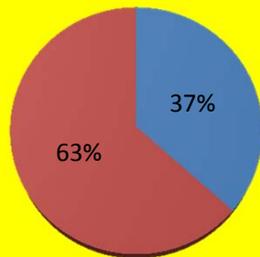
Anpassungsbedarf im eigenen Unternehmen

– Anteil der Befragten, die Handlungsbedarf sehen -



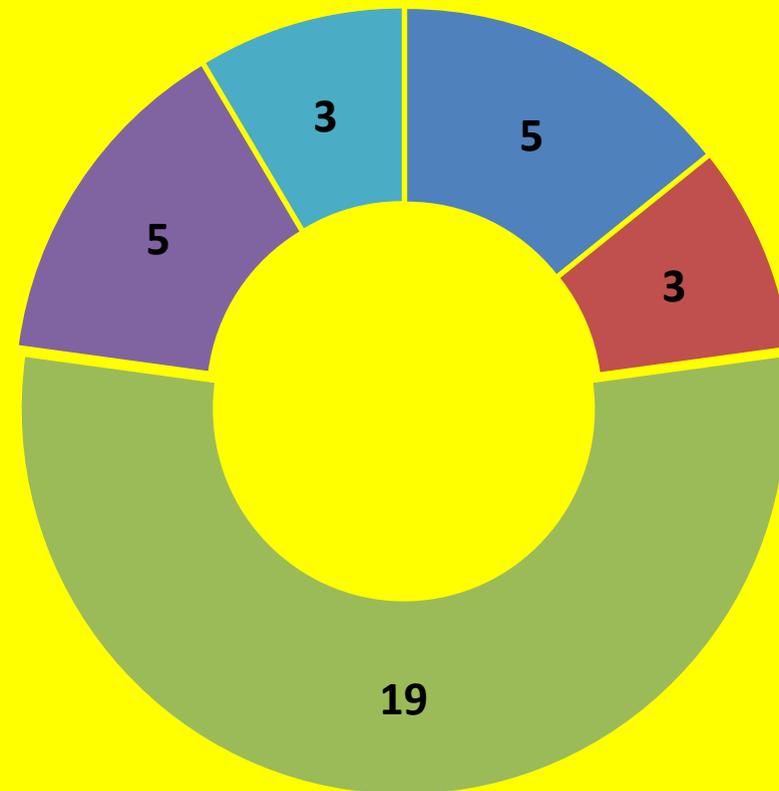
Art der Wohnungsbauförderung des Landes, die in den letzten 2 Jahren in Anspruch genommen wurde – Zahl der Nennungen, n=26, Mehrfachnennung zulässig

Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderung des Landes in den letzten zwei Jahren
(in % der befragten Unternehmen)



■ Nein
■ Ja

- Sachsen-Anhalt MODERN
- Konsortialer Restrukturierungskredit
- Abrissförderung
- Städtebauförderung (ohne Abriss)
- Sonstige

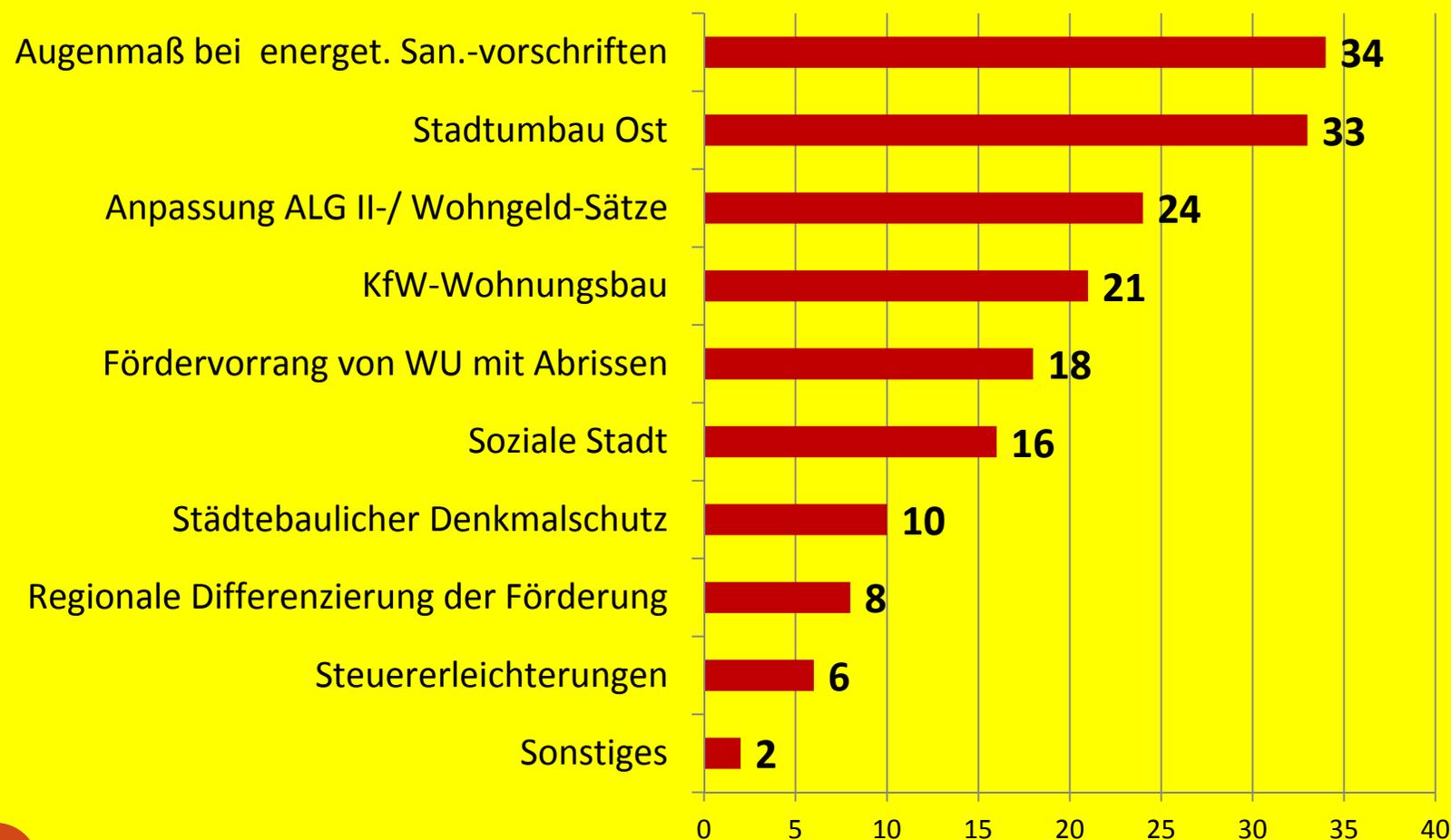


Neuausrichtungs- und Ergänzungsbedarf der Wohnungsbauförderung des Landes

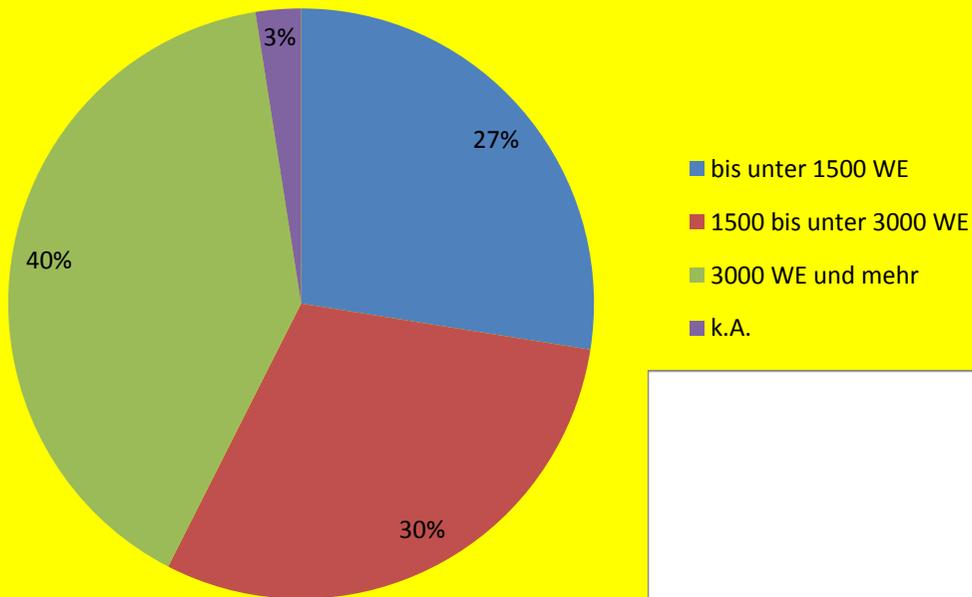
- Förderung des **generationengerechten Bestandsanpassung** (= häufigste Nennung)
- Einbeziehung von **Bestandsbauten in Kernbereichen der Großwohnsiedlungen** in die Förderung
- **Zuschussförderung** statt nur verbilligte Kredite
- **Keine** zwangsweise **Koppelung** von energetischer Sanierung und altengerechten Umbau (da vielfach bereits gute energetische Standards erreicht)
- Programme **von überzogenen und zu detaillierten Forderungen / Auflagen befreien** (gilt **auch** für **KfW**)
- **Konzentration der Mittel im Förderszenario „Stadtumbau“/ regionale Fördercluster**
- Anreizsysteme für Abriss und Stilllegungen
- Bei Auflagen zur energetischen Sanierungen/ Denkmalschutz langfristige Bezahlbarkeit im Blick behalten

Sonstige geeignete Programme/ Maßnahmen zur Wohnungsmarktstabilisierung

— Zahl der Nennungen bei n = 41

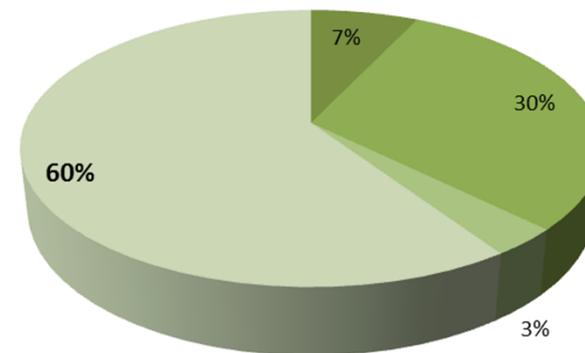


Befragte WU nach Unternehmensgröße (in % der WU, die geantwortet haben)



Sanierungsstruktur

in % der erfassten WE



- vollsan. u. in nächsten 5 Jahren wieder sanierungsbedürftig
- teilsaniert
- unsaniert
- vollsan. ohne mittelfrist. Handlungsbedarf

2. Situation in der Stadt Halle (Saale)

- **Förderzahlen des Landes (Auswahl)**
 - Geförderter Wohnungsbau Darlehen 866 Mio. €
 - Zuschüsse 1.376 Mio. €
 - Belegungsbindungen 75.600 WE
 - Stadtumbau Abriss 235 Mio. € → Ist 65.850 WE abgerissen
 - Aufwertung 300 Mio. €
 - AHG 262 Mio. €
- **Förderzahlen der Stadt Halle (Saale) - 2002-2012/13 (Auswahl)**
 - Stadtumbau Abriss 43,9 Mio. € → Ist 13.199 WE abgerissen
 - Aufwertung 41,4 Mio. €
 - Denkmalsschutz,
Stadtsanierung,
Soziale Stadt, 121,22 Mio. €

Entwicklung Halle bis 2025 (Basis empirica 2010)

Privathaushalte	Halle	Altbau	Platte	Sonstige
Haushalte 2007 insgesamt	128.842			
WE 2007	143.527	43.305	56.219	43.985
Leerstand 2007	22.981	9.743	8.762	4.486
Quote (Basis 2007)		22,5%	15,6%	10,2%
Leerstand 2025	29.204	5.127	22.921	1.155
Quote (Basis 2007)		11,8%	40,8%	2,6%
Einwohner 1990	309.406			
Einwohner 1992	300.536			
Einwohner 2007	232.267	66.456	85.236	80.575
Einwohner 2025	203.660	70.789	52.817	80.052
Saldo	-28.607	4.334	-32.418	-523
Natürliches Saldo 07-25	-21.028	6.623	-14.144	-13.507
Wanderungssaldo 08-25	-7.579	-2.289	-18.274	12.984
davon Außenwanderung	-7.577	5.570	-12.165	-982
davon Binnenwanderung	0	-7.858	-6.108	13.966

Entwicklung Halle-Neustadt bis 2025 (Basis empirica 2010 und Berechnungen der Stadt Halle 2011)

Merkmal	Nördliche Neustadt	Südliche Neustadt	Westliche Neustadt	Neustadt gesamt	Halle ges.
Leerstandsquote 2002	20	16	25	21	20
Leerstandsquote 2011	15	27	12	17	12
Leerstandsquote 2025 empirica				40,5	20,3
Abriss 2002 – 2011	(-)	(-)	(-)	4.852	13.556
Abgang 2002 – 2011	596	777	2741	4.114	14.128
Bevölkerung empirica 2007 – 2025				gesamt 29.898 weniger 17.654	gesamt 203.660 weniger 28.607
Bevölkerung Stadt 2011	15.932	14.591	14.052	44.666	231.639
Bevölkerung Stadt 2025	14.400	10.800	10.800	UV 31.170 OV 36.000	UV 208.501 OV 221.500
Haushalte empirica 2007 - 2025				gesamt 18.716 weniger 7.479	gesamt 121.027 weniger 6.212
Haushalte Stadt 2011	8.875	8.470	8.217	25.562	130.830
Haushalte Stadt 2025	OV 8.400	OV 6.300	OV 6.300	UV 19.387 OV 21.000	UV 124.439 OV 131.315

Anregungen für die politische Debatte

Zu lösende Aufgaben am Beispiel der Stadt Halle

Definition

- In den **Altstadtvierteln** sind **4.500 WE** dem Markt zuzuführen
 - 288 Mio. € Investitionen bei 80 qm und bei 800 €/ qm
 - **300 WE/Jahr - 19,2 Mio. € Invest. - 25 % Förderung 4,8 Mio. €**
- In den **Großwohnsiedlungen** werden nach Berechnungen von **empirica** bis 2025 über **14.000 WE**, davon allein in Halle-Neustadt fast **7.500 WE** leer stehen
- Nach Haushalts-Berechnungen der Stadt werden bis 2025 in Neustadt ca. 4.500 bis 6.000 WE leer stehen
 - Es entstehen städtebauliche Missstände, die beseitigt werden müssen
 - Eigentümer sind zum großen Teil unternehmerische Wohnungswirtschaft und zum Teil Private
 - Abriss von 1000 WE erfordert mindestens 3,36 Mio. € Abrisszuschüsse.
 - AHG Entlastung entfällt.
 - **Kommunale Aufgabe mit den Partnern vor Ort schaffen**
 - **je Jahr 2014 – 2025 1.000 WE Abriss und 300 WE mit 4,8 Mio. € und somit bis 2025 12.000 WE Abrisse und 3.600 WE neu am Markt**

Partner und Finanzierung für zu lösende Aufgaben

Prozessbeschreibung

- Die **Kommune** identifiziert die **städtebaulichen Missstände**, die massiv entstehen
(So z.B. am Beispiel Halle-Neustadt in der Westlichen Neustadt und Südlichen Neustadt)
- Die Kommune identifiziert die **Eigentümer**.
- Die **Kommune** sichert gemeinsam mit **Bund, Land und Eigentümern** die **Finanzierung**.
- **Problematische Situation in den Beständen bei städtebaulichen Missständen:**
 - **Konzentrierter Leerstand in den oberen Etagen**
 - **Hohe Zufriedenheit der gegenwärtigen Nutzer**
 - **Lange Verweilzeiten der gegenwärtigen Nutzer**
 - **Attraktive Angebote zum Umzug zur Vorbereitung für den Abriss**
 - **Energetische Sanierung abgeschlossen**

Lösung
ausgehend von Unternehmensbefragung und Situationsanalyse
Prozessbeschreibung

- Beseitigung der **städtebaulichen Missstände** in den betroffenen Stadtteilen durch **Abrissförderung**
- Schaffung von **attraktiven Angeboten** in den nachhaltig genutzten Quartiers- und Innenstadtbereichen zum Umzug
 - **Bezahlbarkeit** der Zielwohnung in den Wohnkosten,
 - **Barrierearmut** in der Zielwohnung,
 - **barrierefreie Zuwegung** zu den oberen Etagen (Aufzüge)
 - **Barrierearmes und strukturiertes sicheres Umfeld**
 - Lange Bewohnbarkeit sichern durch nachhaltige Wohnungsbestandshalter und **gutes soziales Umfeld**
 - **Generationengerechter** Aus- und Umbau
 - **Energetische attraktive** Zielwohnungen

Lösung der Finanzierung ausgehend von Unternehmensbefragung und Situationsanalyse **Entscheidungen**

- **Kompensationszahlungen des Bundes für die Wohnungsbauförderung** von 2014 – 2019 sind ein Chance für die Stadtentwicklung in Sachsen-Anhalt, wenn diese **24 Mio. €**
 - entsprechend dem Landtagsbeschluss tatsächlich für die **Förderung des Wohnungsbaus in dem dargestellten Kontext** eingesetzt werden,
 - **maximal hälftig in den Förderfonds** für eine nachhaltige Sicherung von Förderungsmitteln fließen, um auch zukünftig langfristig gestalten zu können,
 - **mindestens hälftig** für ein beschleunigte Beseitigung von städtebaulichen Missständen, den abreißenden Eigentümern als **Ausgleich für die Altschuldenentlastung** bereitgestellt werden, mit der **Verpflichtung** in den von den Kommunen definierten Bereichen **Investitionen** im Interesse der Stadtentwicklung zu tätigen, und zwar durch **Bestandsanpassung** in den Innenstadtbereichen und zukunftsfähigen Bereichen von Großwohnsiedlungen,
 - auch für eine **bezahlbare energetische Sanierung** eingesetzt werden,
 - **kombiniert** eingesetzt werden mit den Mitteln des **Stadtumbaus/Ost und anderen Förderprogrammen.**

**Lösung der Finanzierung
ausgehend von Unternehmensbefragung und Situationsanalyse
*Finanzierungsquellen***

- **Stadtumbau/Ost**
- **Kompensationszahlungen des Bundes in Höhe von 24 Mio. €**
- **Soziale Stadt**
- **KfW-Programme**
- **Weitere Förderprogramme des Bundes und des Landes**
- **Rückflüsse** in zweistelliger Millionenhöhe aus dem Haftungskapital der Investitionsbank (**ehemals Darlehen in Höhe von 866 Mio. €**) sollten ebenfalls vollständig für die Wohnungsbauförderung bereitgestellt werden

Wohnungsbauförderung als politische Gestaltungsaufgabe

Ergebnisse einer Unternehmensbefragung des Netzwerkes und Anregungen für die politische Debatte

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

**Netzwerk „Stadtentwicklung in Halle“
c/o isw Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung“
Hoher Weg 3, 06120 Halle (Saale)
Tel. 0345/ 52 13 60
nw-stadtentwicklung@isw-institut.de**